

Natuurtoets soortbescherming
Planontwikkeling
Hotel Oranjeoord
Hoog Soeren 134, Gemeente Apeldoorn



Titel	Natuurtoets, soortbescherming Hotel Oranjeoord te Hoog Soeren 134 te Hoog Soeren, gemeente Apeldoorn
Uitvoering	Ruimte voor Advies/Harleman Natuur en Landschap Deventerstraat 179, 8171 NS Vaassen. Tel 0578 560368 Opgesteld [REDACTED], natuur- en landschapsdeskundige
Opdrachtgever	Gemeente Apeldoorn, Afdeling Vastgoed en Grond en namens deze [REDACTED]
Datum	31-december-2024
Versie	v2

Aansprakelijkheid

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde natuurwet- en regelgeving (Omgevingswet). Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten. Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren zijn niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quickscan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en -beheer. Ook dient er rekening te worden gehouden met veranderingen in wet- en regelgeving. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaardere beschermde soorten maximaal 3 jaar.

Omslagfoto

Impressie van het gebouw vanaf de entree. Bronvermelding: foto's zijn door de auteur gemaakt tijdens veldbezoek, tenzij anders aangegeven.

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Resultaat onderzoek soortbescherming	7
3	Effecten, planwijzigingen en mitigatie	16
4	Conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen	22

Bijlagen

b1 Wettelijk kader (samenvatting)

b2 NDFF - kaartuitsnede

b3 Werkprotocol

1

Inleiding

1.1 Doel

In opdracht van gemeente Apeldoorn voert Ruimte voor Advies een natuurtoets uit bij Hotel Oranjeoord (Hoog Soeren 134) te Hoog Soeren, gemeente Apeldoorn. De opdrachtgever heeft het voornemen om het huidige gebouw op deze locatie zeer grondig te verbouwen om het geschikt te maken voor noodopvang. Dit vraagt om aanzienlijke aanpassingen van het pand, zowel aan de binnen als aan de buitenzijde én in het terrein eromheen. Op voorhand is niet uit te sluiten dat dit leidt tot schadelijke effecten op beschermde soorten. In deze rapportage toetsten we de ingreep aan de Omgevingswet, inzake activiteiten die de natuur betreffen. Het dient ter beantwoording van de volgende vragen:

- Komen er (mogelijk) beschermde soorten van de Omgevingswet voor in (de directe omgeving van) het plangebied?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de ingreep op deze soorten? Zijn negatieve effecten wel of niet op voorhand uit te sluiten
- Liggen binnen het invloedssfeer van het project beschermde natuurgebieden (Natura 2000, GNN en andere provinciaal beschermde natuurgebieden) en doen zich negatieve effecten voor op deze gebieden?
- Is aanvullend onderzoek nodig of zijn planaanpassingen gewenst?

Voor een dergelijke toets gaat het in eerste instantie om een 'quickscan'. Dit is een kort onderzoek op basis van beschikbare data (NDFF) en een eenmalig veldbezoek. Een ecologisch deskundige beoordeelt of de ingreep mogelijk leidt tot het verstoren en/of vernietigen van beschermde soorten en/of vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen. Het onderdeel gebiedsbescherming, waarbij de voorgenomen ingreep wordt getoetst aan bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebieden, komt in een afzonderlijke rapportage aan de orde. In deze rapportage gaat het om de beoordeling van de soortbescherming. We geven aan in hoeverre de beoogde ontwikkeling wel of niet strijdig kan zijn met de wetgeving. De rapportage beschrijft tevens de gewenste maatregelen, benodigde ontheffingen/vergunningen en adviseert in de te nemen vervolgstappen. Het wettelijke kader is –in het kort– opgenomen in bijlage 1.

1.2 Locatie, ingreep en afwegingen

De onderzoekslocatie omvat een voormalig hotel, bekend onder de naam Oranjeoord; een twee verdiepingen tellend gebouw, bijbehorende bedrijfs- en opslagruimten en een perceelsinrichting met tuin, verhardingen en parkeerplaatsen. De bedrijfswoning, ten noorden van het hotel, behoort niet tot het plangebied. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.

Het gebouw staat leeg; de vorige eigenaar is failliet en het pand is met inboedel en al aangekocht door gemeente Apeldoorn. Het wordt verwarmt en verlicht. Er is 24-uurs bewaking. Er zijn geen sporen van vandalisme. Het staat erbij alsof het in gebruik is. Dit laatste is te zien op afbeelding 1.2; een afbeelding van twee jaar geleden.

Het pand heeft, aldus [REDACTED] afdeling Vastgoed en Grond van de gemeente, op z'n zachts gezegd 'aanzienlijke aanpassingen' nodig. Het gaat om bouwkundige ingrepen aan binnen- en buitenzijde, wil het kunnen functioneren als noodopvang. Aan de binnenruimte betreft het een

nieuwe inrichting met kleine woonruimten ter vervanging van de huidige hotelkamers, vervangen van kabels en leidingen, het omvormen van de centrale ruimten en verwijderen van de hotelvoorzieningen. De mankementen om tot een goedwerkende, veilige noodopvang te komen zijn legio. Zo voldoet de huidige inrichting volstrekt niet aan de hedendaagse (brand)veiligheidsnormen. Kabels en leidingen zijn verouderd. De isolatie ontoereikend. Aan de buitenzijde lijken de benodigde ingrepen geringer; in ieder geval overzichtelijker. Het beperkt zich tot het oplossen van bouwkundige knelpunten, zoals lekkende goten, rotte delen in dakkapellen en dakoverstekken en herstel van dilatatievoegen. In het terrein daaromheen gaat het om het realiseren van parkeerplaatsen en infrastructurele werken. De ingrepen vallen onder de noemer 'ruimtelijke ontwikkeling en inrichting'.

Het pand in de huidige vorm blijft in stand. Het klassieke gebouw dateert uit 1898 en heeft meerdere uitbreidingen en aanpassingen ondergaan. Bij deze ingreep is er géén sprake van uitbreiding, wel van intensiever gebruik van het gebouw. Het gaat om circa 130 tijdelijke bewoners voor een planning van 2 tot 4 jaar. Met deze bezetting verschilt het gebruik niet veel van de voormalige hotelfunctie. Het verschil doet zich met name voor in het winterhalfjaar; een voor de horeca rustige periode die nu volledig opgevuld wordt. Daartegenover staan verduurzamingsmaatregelen, zoals het voornemen het pand beter te isoleren; met name de bovenverdieping. Echter, isoleren staat op gespannen voet met de bescherming van gebouwbewonende dieren. Hetzelfde spanningsveld doet zich voor bij de brandveiligheid en de lekkages. Mag de Afdeling Vastgoed maatregelen nemen of leidt dit tot een ongewenste verstoring van beschermde soorten? Dit resultaat van dit rapport geeft daar antwoorden op.

1.3 Werkwijze en veldbezoek

De natuurtoets bestaat uit een beknopt literatuuronderzoek (verspreidingsatlassen, websites etc.), een veldbezoek en een rapportage met bevindingen en adviezen. De data van NDFF levert geeft veel gegevens op, maar relatief weinig van het plangebied zelf. Gekozen is om een NDFF databestand op te vragen met een cirkel van een kilometer rondom het plangebied, dat in ieder geval de bebouwingscontour van Hoog Soeren omvat. Soortgelijke terreinen als het plangebied vallen binnen de reikwijdte. Gedeeltelijk omvat het de aangrenzende bospercelen. Een nog ruimere reikwijdte zou teveel data opleveren van bos en natuurterreinen met geheel andere levensgemeenschappen. Het opgevraagde bestand is van 3 december 2024, omvat 1502 records van 'Jaarrond beschermde nesten', 'Wnb-soorten' en 'Rode lijst-soorten' over een periode van 5 jaar. Zie hiervoor bijlage 2.

De beoordelingen die we in deze natuurtoets doen, baseren we daarnaast voor een groot deel op het veldbezoek. Dit vond plaats op 22 november 2024. Gezien de complexiteit van het vraagstuk deden we dit in nauw overleg en afstemming met de gemeente Apeldoorn en met maar liefst vier ecologisch deskundigen (twee van de gemeente Apeldoorn, twee van een extern bureau) beoordeelden de mogelijke geschiktheid van het pand voor beschermde dieren. We lieten ons daarbij over de aard en omvang van de ingrepen informeren door de bouwkundige adviseur van de gemeente. Aanwezig bij het veldbezoek waren:

- [REDACTED] bouwkundig adviseur, gemeente Apeldoorn;
- [REDACTED] ecoloog, gemeente Apeldoorn;
- [REDACTED] ecoloog, gemeente Apeldoorn;
- [REDACTED] ecoloog, Mossink ecologie, verbonden aan Ruimte voor Advies;
- [REDACTED] ecologisch deskundige, Harleman N&L, verbonden aan Ruimte voor Advies.

Tijdens dit veldbezoek is het pand onderzocht op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna (zie afb. 2.1). Daarbij is in het bijzonder gelet op (mogelijke) verblijfplaatsen van marterachtigen, jaarrond beschermde nesten en verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen en de geschiktheid van het buitenterrein als foerageergebied voor verschillende soorten. Gegevens van de vorige gebruiker en terreinbeheerder zijn niet meer te achterhalen. [REDACTED] lichtte tijdens het veldbezoek uitvoerig de benodigde de bouwkundige maatregelen toe en de wijze van uitvoer. Verder werd besproken in hoeverre beschermde soorten belemmeringen in het werk veroorzaken en welke alternatieven haalbaar zijn. De mogelijkheden, onmogelijkheden en gewenste planwijzigingen komen in dit rapport uitgebreid aan bod.

1.4 Kwaliteitsborging en geldigheid

Door de inzet van de deskundigen op gebied van ecologie en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethoden is de kwaliteit van het onderzoek zoveel mogelijk gewaarborgd. Ruimte voor Advies hanteert de richtlijnen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB), soortinventarisatieprotocollen van het NGB en/of richtlijnen kennisdocumenten van BIJ12. Toetsing van de aanpak en uitwisseling van ervaringen met gemeente, provincie en collega-onderzoekers vindt plaats op regelmatige basis. Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren zijn niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van deze natuurtoets niet toereikend. Het gaat om een eenmalige momentopname en houdt beperkt rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en –beheer. Ook dient er rekening te worden gehouden met de veranderingen in wet- en regelgeving, de wijzigende richtlijnen vanuit ministerie en provincie en van de NGB zelf. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt om deze redenen maximaal 3 jaar.



Afb. 1.1: Ligging van het plangebied op een actuele luchtfoto. Het rode kader geeft het plangebied aan. Bron ondergrond: Pdok, actuele luchtfoto, nov. 2024. Legenda: Ho = hotelgebouw; En = Entree en parkeren; Tu = tuin, terras en gazon; Di = dienstingang/werkruimte/laden en lossen.



Afb. 1.2: Beeld van Hotel Oranjeoord, tijdens het hoogseizoen van 2022. Bouwkundig, evenals het aanzien van het hotel is sindsdien weinig gewijzigd, behalve zonnepanelen op het dak. Bron: Apple kaarten, geraadpleegd nov. 2024.



Afb. 1.3: Beeld van het pand aan de achterzijde met een goed beeld van de dakkapellen en de brede dakoverstekken. Op de voorgrond een recente uitbouw met daaronder de kelderruimte. Foto [redacted] 22 nov. 2024.

2

Resultaat onderzoek soortbescherming

De Omgevingswet maakt onderscheidt tussen activiteiten met gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden en activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Het onderdeel 'activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild' bestaat uit een verkennende inventarisatie naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten en de beoordeling of er van het voornemen een (in)direct effect op deze soorten uitgaat. Is er sprake van (een mogelijke) aanwezigheid van een beschermde soort, dan zijn vervolgstappen als soortgericht onderzoek en/of planwijzigingen nodig. Dit hoofdstuk beschrijft per soortgroep de bevindingen voor het onderzochte plangebied.

2.1 Vaatplanten

Er zijn geen bijzondere of beschermde vaatplanten aangetroffen. NDFF vermeldt geen beschermde of Rode Lijst-soorten op of nabij het plangebied. De mogelijkheden daarvoor ontbreken. Het terrein is geheel cultureel ingericht met veel verharding en terrassen die tot voor kort volop in gebruik en in beheer waren. Plantvakken zijn beperkt tot sierbeplantingsvakken, tuinplanten en bomen, enkele plantenbakken, hagen en gazon. Het gazon is eveneens intensief in beheer en kort gemaaid. De overige delen zijn halfverhard en/of in gebruik als parkeerplaats, terras of andere bedrijfsmatige exploitaties. Er is binnen het plangebied geen ruimte voor natuurlijke vegetaties. Spontane kruidengroei komt voor in de vorm van zeer algemene onkruiden in de plantvakken en tussen het gras. Tijdens de velddag zijn zeer algemene winterbestendige soorten als Zachte ooievaarsbek, Smalle en Brede weegbree, Klein kruiskruid, Vogelmuur en Madelief aangetroffen. Ondanks de winterse omstandigheden gaf dit voldoende beeld van de aard van de begroeiing en geeft het voldoende uitsluitsel: het terrein is dusdanig ingericht en beheerd dat er voor beschermde en bijzondere soorten en vegetaties geen groeiplekken zijn. Ook het gebouw zelf, de (keer)muren en andere kansrijke plekken is beoordeeld op groeiplekken. Deze bleken vrij te zijn van bijzondere planten, ook op plekken met vochtige muren. Beschermde of bedreigde soorten sluiten we daarmee uit. Deze conclusie ligt in het verlengde van wat op voorhand werd verwacht.

2.2 Zoogdieren

Allereerst behandelen we de terreinbewonende zoogdieren. Dit zijn knaagdieren, haasachtigen, insectenetters, marters en mogelijk grotere zoogdieren als Ree die vanuit de omgeving toegang hebben tot het terrein. NDFF vermeldt op en rond het plangebied Eekhoorn, Ree, Haas, Wild zwijn, Vos en elders in Hoog Soeren Egel en een melding van Rosse woelmuis. Het plangebied is als leefgebied zeer marginaal geschikt voor deze soorten, onder andere omdat schuil- en foerageerplekken ontbreken. Het terrein is grotendeels kaal, tuinbeplanten daargelaten, zonder overhoeken of opslag van materialen. Er zijn geen singels of andere landschapselementen. De rondgang over het terrein leverde in dat opzicht weinig op. Het ligt voor de hand dat foeragerende Haas, Konijn of Ree het terrein zullen betreden, vooral nu het niet meer in gebruik is, maar door gebrek aan landschapselementen in beperkte mate. Hetzelfde geldt voor Egel.

Er ligt veel geschikt leefgebied rondom het hotel. Oranjeoord ligt in een afwisselend landschap, omringt door bos- en natuurterreinen. Het dorp zelf is rijk aan landschapselementen, eveneens geschikt voor Egel; die kan tijdens de veldcheck eenvoudig over het hoofd gezien worden en zich verscholen houden in één van de rommelhoeken. Alleen van Konijn zijn lichte graafsporen aanwezig in het gazon. Eveneens niet uit te sluiten zijn kleine marterachtigen, zoals bunzing en hermelijn. Op sommige plaatsen in de tuin zijn keermuurtjes gemaakt van hardhout; deze zijn mogelijk foerageergebied (hoewel geen sporen of uitwerpselen werden aangetroffen). Als verblijfplaats zijn ze te 'dun' of liggen ze ongunstig (naast de entree). Voor deze soorten zijn in de omgeving volop

geschiktere verblijfsplekken aanwezig. Das kan men in de ruimere omgeving van het hotel verwachten, vooral foeragerend op de naastgelegen akker, maar er zijn geen meldingen (NDFF) of sporen en verblijfplaatsen (veldcheck). De soort sluiten we daarom uit binnen het plangebied, omdat de graafsporen of wissels goed te herkennen zijn. De omstandigheden tijdens de veldcheck waren niet optimaal. Een nieuwe, uitgebreidere controle moet uitsluitend geven, maar wel vast te stellen is dat het plangebied ongeschikt is, uitgezonderd de gazons als mogelijk foerageergebied, maar ook hier gaat het weer om marginaal geschikt terrein ten opzichte van de omgeving.

Gebouwbewonende zoogdieren komen voor. De gebouwen zijn vrij strak afgewerkt, voor grotere zoogdieren ontoegankelijk, maar voor kleinere zoogdieren zijn er volop mogelijkheden. Gezien het aantal plaagdierbestrijdingsmiddelen, keutels en knaagsporen die we binnen aantreffen, concluderen we dat pand zeer algemene soorten als Huisspitsmuis en Huismuis kunnen aantreffen. Op veel plaatsen achter knieschotten waren vraatsporen en uitwerpselen van deze dieren te vinden. Van Bruine rat werden sporen of bestrijdingsmiddelen aangetroffen. Anti-steenmarter voorzieningen ontbreken, maar openingen, groot genoeg voor Steenmarter, doen zich niet voor in het pand. Slechts een enkele opening (luchtkanaal, e.d.) werd gevonden, maar onbereikbaar (onderin een overstek op grote hoogte) of consequent afgedicht door gaas of andere versperringen. Sporen van marters werden niet aangetroffen (maar zijn soms moeilijk te ontdekken).

Mogelijk zijn boombewonende zoogdiersoorten aanwezig in het plangebied. De monumentale lindebomen langs de Kampsteeg kunnen onderdeel zijn van het leefgebied van Eekhoorn en marterachtigen. NDFF vermeldt Eekhoorn regelmatig, ook uit de omgeving van het plangebied. Alle bomen vallen buiten de ingreep; ze zijn daarom niet meegenomen bij de beoordeling.

2.3 Zoogdieren - Vleermuizen

Het pand is geschikt voor specifiek gebouwbewonende vleermuizen, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatzvlieger en Ruige dwergvleermuis, maar ook Gewone grootoorvleermuis. Deze laatste houdt zich meer in open gebouwen op, maar is gezien de ligging en de ruime dakoverschotten niet uit te sluiten. Zo nu en dan wordt ook Rosse vleermuis in gebouwen aangetroffen, maar zeer beperkt. Van deze soorten vermeldt NDFF alleen Gewone dwergvleermuis; twee waarnemingen in 2022 aan de noordrand van het plangebied, overvliegend en foeragerend. Dit is beperkt, maar er kunnen geen conclusies aan verbonden worden. Vaak in buitengebieden missen we dergelijke data. Alleen middels een verdiepend onderzoek is het daadwerkelijke gebruik vast te stellen. De veldcheck die we uitvoerden is eigenlijk duidelijk genoeg: Hotel Oranjeoord is in meerdere opzichten geschikt. Het pand is uitvoerig geïnspecteerd en de resultaten opgenomen in het onderstaande overzicht. Afbeelding 2.1 t/m 2.10 laten de meest geschikte en ongeschikte delen van het gebouw op foto zien.

De onderstaande delen van het gebouw (van boven naar beneden) zijn **geschikt tot zeer geschikt**:

- 1 de dakkapellen aan de zuid en noordzijde, met fors kierende boeiplanken die toegang geven tot de ruimte achter de betimmering, deze locaties zijn erg geschikt, en kansrijk;
- 2 het dakoverstek, met toegangen langs de hemelwaterdoorvoeren en enkel rotte delen (west en zuidzijde) die toegang geven tot achter het knieschot. Er zijn langs de opening veegsporen aanwezig die mogelijk van vleermuizen zijn (niet met zekerheid vast te stellen). Deze toegangen beoordelen we als erg geschikt en kansrijk;
- 3 de 1e verdieping met een ontbrekende dilatatievoeg aan de zuidgevel die toegang geeft tot de spouw. Gezien de locatie op het zuiden ook erg geschikt en kansrijk;

- 4 de lagere dakoverstekken, met toegangen langs de hemelwaterdoorvoeren met veegsporen, zoals aan zuidzijde van de entree. Deze geven toegang tot achter de betimmering. Eveneens geschikt en kansrijk;
- 5 de begane grond met een ontbrekende dilatatievoeg en enkele ventilatievoegen aan de zuidgevel en toegang tot de spouw, met name het bovenste deel van de dilatatievoeg is geschikt, het onderste deel minder.

Van de onderstaande delen van het gebouw is de **geschiktheid onduidelijk** (niet vast te stellen):

- 1 het dak met de bedekking van dakpannen (vlakke pan), nokpannen en schoorsteen. De geschiktheid is moeilijk vast te stellen. Het is niet bekend hoe de ruimte is tussen pan en dakbeschot. Er zijn geen windveren of boeiplanken; de pannen steken nergens uit; de dakhelling is voor vleermuizen erg flauw. Het dak lijkt daardoor matig geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, maar uitsluiten kunnen we niet.

De volgende delen van het gebouw zijn in ieder geval **ongeschikt**:

- 1 de ruimte onder de kap ter plaatse van de platte daken met bitumenbedekking en verdiepte goten. Dergelijke daken zijn per definitie ongeschikt voor vleermuizen (geen invliegmogelijkheden, geen holten, te warm/koud);
- 2 de 1e verdieping met houtbetimmerde uitbouwen. In principe geschikt, maar alle uitbouwen zijn van recente datum, erg strak afgewerkt, zonder wijkende delen en daardoor allen ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Sommige planken kieren vanwege lekwater, maar daardoor eveneens ongeschikt.
- 3 de delen met lekkage van hemelwater, met name langs de dakkapel aan de zuidzijde en de een gedeelte van de keldermuur. Het duppende water zorgt voor een ongeschikt, te nat milieu om als verblijfplaats te dienen;
- 4 de ruimte achter de knieschotten, zolderruimte en tussenruimten voor vleermuizen in de winterperiode vanwege de hoge binnentemperatuur. (In de zomerperiode juist erg geschikt, zoals hiervoor benoemd);
- 5 de binnenruimten (hotelkamers, centrale ruimten en technische ruimten) van de 2e verdieping en begane grond. Deze zijn allen verwarmd en droog en daardoor ongeschikt als verblijfplaats. Ook de technische ruimten zijn ongeschikt (te warm/zonder toegangen);
- 6 de uitbouwen van glas en staal op de 1e verdieping en begane grond. Ook weer strak (zorgvuldig) afgewerkt zonder kierende delen. Ook hier ontbreken de mogelijkheden voor vleermuizen;
- 7 overige delen van het gebouw zonder mogelijkheden voor vleermuizen zijn: de overkapping van de entree, alle kozijnen van ramen en deuren (alle van kunststof met rubberen afdichtingen op de overgang naar het metselwerk), houten gevelbetimmeringen ;
- 8 de kelderverdieping. Deze is zonder geschikte toegangen. De buitengevel is strak van vorm, zonder openingen. Daarbij is de kelderverdieping sterk verwarmd en droog, met inbegrip van de opslagruimten, waardoor ze eigenlijk (met name in de winterperiode) ongeschikt zijn.

Naast verblijfplaatsen omvat het beschermingsregime van vleermuizen hun foerageer- en baltslocatie en hun vliegroutes. Mogelijk gebruiken vleermuizen (delen van) het plangebied. De bomenrij in combinatie met de bosrand in een lichtluwe omgeving maken het zeer geschikt. Het is

goed mogelijk dat meerdere soorten hier foerageren en de locatie als vliegroute benutten, maar verdiepend onderzoek kan hier duidelijkheid over geven.

De bomen op het terrein kunnen voor boombewonende soorten geschikt zijn; vooral de monumentale lindebomen langs de Kampsteeg, en enkele vrijstaande exemplaren bij de dienstwoning, maar aangezien alle bomen buiten de ingreep vallen, zijn ze niet verder beoordeeld.

2.4 Vogels - Broedvogels categorie 1 (jaarrond beschermde nesten)

Tijdens de veldverkenning beoordeelden we in hoeverre het hotel geschikt is voor vogels met vaste, jaarrond beschermde rust- of nestplaatsen. Het gaat vooral om Huismus, Steen- en Kerkuil en Gierzwaluw, omdat deze soorten zich in gebouwen vestigen. NDFF vermeldt een één tot vijftien exemplaren van Huismus in de directe omgeving (ten noordoosten van het plangebied), maar er zijn plekken in Hoog Soeren met een soortgelijke omvang. Van Gierzwaluw zijn twee meldingen uit 2019 aan de westzijde van Hoog Soeren; van Steenuil geen meldingen; van Kerkuil een twintigtal meldingen op twee locaties. Voor het gebouw zijn deze meldingen weinig relevant; het is in alle opzichten ongeschikt. Er werden geen bruikbare toegangen aangetroffen, geen verblijfplaatsen of andere sporen (prooi-resten, braakballen, uitwerpselen), hetgeen te verwachten is bij een hotel. Voor Huismus zijn de kansen op een verblijfplaats gunstiger. De inspectie leverde echter geen sporen op, geen nestrestanten, voeder- of verzamelplaatsen. Veel ruimten achter de knieschotten en overhoeken bleven tijdens de velddag echter buiten inspectie (onbereikbaar of onveilig). Het is daarom niet vast te stellen of het pand daadwerkelijk gebruikt wordt door Huismus. Wellicht gaat het alleen om foerageergebeid (vanuit de naaststaande huizen). De NDFF data wijst in die richting (een kolonie bij de buurwoning), maar zekerheid geeft dat niet. De huidige situatie, zonder terras en zonder hotelbezoekers, is voor Huismus minder gunstig. De noodopvang kan juist weer gunstiger uitpakken. Voor Gierzwaluw is de menselijke bezetting minder van belang. Het gebouw is maar weinig geschikt, nu en in de toekomst, maar zonder nader onderzoek kunnen we de aanwezigheid van de soort niet uitsluiten. Het is van meer geïsoleerde plekken op de Veluwe bekend dat Gierzwaluw er broeden, zoals in Nieuw Milligen; een bebouwingscluster als in Hoog Soeren is in dat opzicht niet uit te sluiten.

De onderstaande delen van het gebouw **mogelijk geschikt**:

- 1 De pannendakbedekking en de aansluiting met de dakkapellen met kierende nokpannen en windveren, die toegang geven tot de dakbeschoot, mogelijk ook de ruimte onder de zonnepanelen. Het dak is matig geschikt als verblijfplaats voor Huismus vanwege de platte pan, maar uit te sluiten is het op voorhand niet; ook wat betreft Gierzwaluw.

Boombewonende soorten met een vaste, jaarrond beschermde rust- of nestplaats, zoals Buizerd, Sperwer of Bosuil zijn goed bekend van de bossen in de omgeving. NDFF vermeldt eenmalig Bosuil in 2019 op het terrein, maar dat is een melding van de roep. Behalve de bomen op het terrein zijn er geen geschikte verblijfplaatsen. Nesten of sporen van uilen of roofvogels in de bomen ontbreken.

2.5 Vogels - Broedvogels categorie 2 (in sommige gevallen jaarrond beschermde nesten) én overige broedvogels

Er zijn verschillende meldingen in de NDFF-data van categorie 2-soorten in en nabij het plangebied, waaronder Bonte vliegenvanger, Boomkruiper, Spreeuw, evenals in de rest van Hoog Soeren met meldingen van Glanskop en (zeer frequent) Grote bonte specht. In en nabij de bebouwing zijn tijdens het veldbezoek geen nesten of nestrestanten aangetroffen. Het is zeker niet uitgesloten dat algemene soorten als Spreeuw in verborgen hoeken nestelen en daardoor aan onze inspectie zijn

ontsnapt. Nestrestanten van zwaluwen (Boerenzwaluw, Huiszwaluw) ontbreken in ieder geval. Van de soorten die zijn opgenomen in categorie 5 op de lijst met jaarrond beschermde nesten is het nest alleen jaarrond beschermd als zwaarwegende ecologische redenen of omstandigheden dit rechtvaardigen. Dit betekent in de praktijk vooral wanneer er weinig tot geen alternatieven in de omgeving zijn en/of wanneer het een relatief groot deel van de populatie betreft. In dit geval zijn er alternatieven in de omgeving beschikbaar waardoor de staat van instandhouding met zekerheid niet in het geding komt en de eventuele nesten van deze soorten niet jaarrond beschermd zijn.

Een terrein als hier is in principe geschikt voor meer algemene broedvogels zoals Merel, Witte kwikstaart, Winterkoning en Kauw. De zware bomenrijen aan de voorzijde en de tuinstruiken aan de zijkant zijn eveneens geschikte broedlocaties, maar het hotelgebouw zelf is dat –net als bij categorie 2 soorten– eveneens. Er zijn geen nestrestanten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Waarschijnlijk was het aan intensief onderhoud te danken dat er geen vogels nestelden, maar de huidige leegstand kan er toe leiden dat algemene vogelsoorten op de terrassen, bloembakken, balkons of achter de dakgoten gaan broeden.

2.6 Reptielen en amfibieën

Aanwezigheid van de meeste soorten amfibieën en reptielen sluiten we uit. Twee beschermde soorten zijn uit Hoog Soeren bekend, namelijk Hazelworm en Ringslang, maar in het plangebied ontbreekt geschikte habitat. Deze soorten worden voornamelijk aangetroffen in overgangen tussen bos en heide. Hazelworm vaak zonnend op zandpaden; Ringslang in vochtige terreinplekken, bij ruigte of poelen. Die situatie doet zich in het plangebied niet voor. Het voldoet in het geheel niet aan de voorwaarden. De omgeving (bosrand/zandpaden/akkerrand) voldoet beter. Voor amfibieën betreft het alleen Bruine kikker en Gewone pad –soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt– en die mogelijk op het terrein een (matig) geschikte landbiotoop vinden, maar ook daarvoor is de kans gering. Van pad is bekend dat hij zich in tuinen kan ophouden. De omgeving (aangrenzende woningen en de akker) is beter geschikt.

2.7 Vissen en ongewervelden

Voor zwaar beschermde of bedreigde dagvlinders, libellen en andere soortgroepen ontbreken de zeer specifieke voorwaarden die ze aan hun leefgebied stellen. De populatie van Vliegend hert is goed bekend en de soort wordt op NDFF dicht bij het plangebied veelvuldig gemeld. Het hotelgebouw hoort niet tot het leefgebied. Mogelijk dat vliegende adulten de monumentale lindebomen aan de voorzijde gebruiken als rustplek tussen leefgebieden, maar als dat al het geval is, dan blijft dat in de toekomst gehandhaafd. De bomen blijven gehandhaafd.

2.8 Overzicht van de bevindingen

Tabel 2.1 Vaatplanten

<u>soortbescherming</u>	<u>aanwezigheid</u>	<u>geschikte groeiplaats</u>
beschermde/bedreigde vaatplanten	uit te sluiten	uit te sluiten
bijzondere vegetaties	uit te sluiten	uit te sluiten

Tabel 2.2 Zoogdieren (m.u.v. vleermuizen)

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
beschermde soorten, terreinbewonend	uit te sluiten	mogelijk
beschermde soorten, gebouwbewonend	uit te sluiten	uit te sluiten

beschermde soorten, boombewonend
vrijgestelde soorten

niet van toepassing
aannemelijk

niet van toepassing
aannemelijk

Tabel 2.3 Zoogdieren, vleermuizen

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
vleermuizen - gebouwbewonend soorten	aannemelijk	aannemelijk
vleermuizen - boombewonend soorten	niet van toepassing	niet van toepassing

Tabel 2.4 Vogels - categorie 1 soorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
Huismus en Gierzwaluw	mogelijk	aannemelijk
Uilen, roofvogels,...	uit te sluiten	uit te sluiten

Tabel 2.5 Vogels - categorie 2 soorten én overige soorten

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
Bonte vliegenvanger, Koolmees, Merel,...	mogelijk	mogelijk

Tabel 2.6 Reptielen en amfibieën

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
zwaarder beschermde soorten	uit te sluiten	uit te sluiten
amfibieën - vrijgestelde soorten	mogelijk, marginaal	mogelijk, marginaal

Tabel 2.7 Vissen, ongewervelden

<u>soortbescherming</u>	<u>verblijfsplaats</u>	<u>geschikt leefgebied</u>
Vissen - beschermde soorten	uit te sluiten	uit te sluiten
Ongewervelden - beschermde soorten	uit te sluiten	uit te sluiten

Legenda:

aanwezig = de soort is waargenomen tijdens veldbezoek, er zijn recente sporen van een gebruik, er is een verblijfplaats aangetroffen in het plangebied, er zijn recente plaatsgebonden meldingen vanuit NDFF

aannemelijk = de soort is niet gezien tijdens het veldbezoek, maar er zijn sporen uit het verleden (gebruiksporen of oude nesten), het gaat om geschikt leefgebied, de soort is algemeen bekend van dergelijke terreinen, er zijn relevante meldingen vanuit NDFF (uit de directe omgeving)

mogelijk = de soort is niet gezien, er zijn geen of geringe aanwijzingen voor een verblijfsplaats, het leefgebied is in principe geschikt en de soort is algemeen bekend van dergelijk terreinen en de aanwezigheid kan zonder specifiek soortgericht onderzoek niet uitgesloten worden

uit te sluiten = soort komt er niet voor, geen mogelijkheden voor een verblijfplaats, het leefgebied is ongeschikt vanwege de minimale voorwaarden die de soort stelt.

niet van toepassing = valt buiten plangebied, geen onderdeel van de ingreep, niet beoordeeld.



Afb. 2.1: Beeld van de veldverkenning –inspectie van de voorgevel van het hotel– met van links naar rechts: [redacted] (ecoloog), [redacted] (bouwkundig adviseur), [redacted] (ecoloog) en [redacted] (ecoloog) op 22 nov. 2024.



Afb. 2.2: Kelderverdieping, zonder toegangen/openingen in de gevel, zonder spouw en met vochtschade.



Afb. 2.3: Begaande grond met toegangen bij dakoverstekken en bij hemelwaterdoorvoeren. Kozijnen en betimmering zonder kieren of open delen.



Afb. 2.4: Begaande grond met uitbouw van staal, glas en houten bekleding zonder mogelijke verblijfplaatsen.



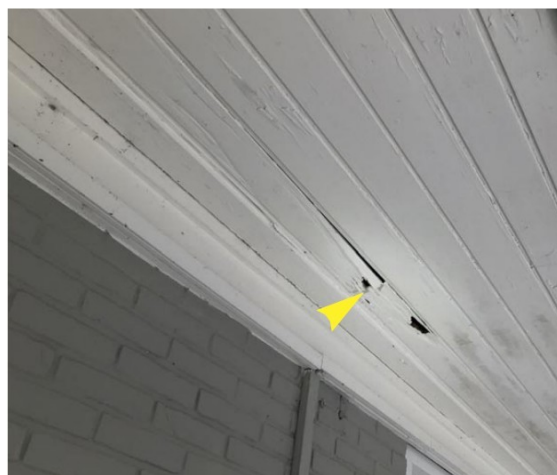
Afb. 2.5: Begaande grond en 1e verdieping met ontbrekende dilatatievoeg en toegang tot de spouw.



Afb. 2.6: Beeld van de verdiepingvloer met balkons, goed aangesloten kozijnen en dakoverstekken. Toegangen tot de spouw via de hemelwatertoevoeren en ventilatieroosters.



Afb. 2.7: 1e verdieping met toegang tot achter het knieschot via de hemelwatertoevoer, veegplek aanwezig.



Afb. 2.8: Rotte plek in het dakoverstek op de 1e verdieping. Geschikte toegang voor vleermuizen, ongeschikt voor andere soorten.



Afb. 2.9: Dak op de 2e verdieping met platte pan, zonnepanelen en dakkapel.



Afb. 2.10: Detail van de kierende bloeidelen van de dakkapel. De ruimte is groot genoeg voor vleermuizen.

3

Effecten, planwijzigingen en mitigatie

3.1 Effecten van de voorgenomen ingreep

De voorgenomen ingreep en de exacte uitvoer is nog niet bekend. De gemeente heeft het pand onlangs in eigendom verkregen en de planvorming is in volle gang. Vanuit diverse disciplines wordt de komende tijd imput verwacht. Het plan staat onder hoge (tijds)druk. Politieke besluitvorming, veiligheidsaspecten en maatschappelijke processen beïnvloeden het proces continu. Ook de uitkomsten van deze natuurtoets leidt tot wijziging van de plannen. We starten bij het begin en dat is de vraagstelling van de opdrachtgever, de afdeling Vastgoed en Grond van de gemeente Apeldoorn. In een mail geven zij aan welke werkzaamheden zij dienen uit te voeren om het hotel om te vormen tot een opvang voor circa 130 personen. De uitvoer staat gepland voor de periode februari tot mei/juni. Tabel 3.2 geeft een overzicht van de werkzaamheden.

Deze werkzaamheden hebben een mogelijk effect op drie soort(groepen), namelijk vleermuizen (meest waarschijnlijk Laatvlieger, Gewone en Ruige dwergvleermuis), Huismus en Gierzwaluw. Van alle drie de soort(groepen) weten we niet met zekerheid of het gebruikt wordt, in welke periode en in welke hoeveelheid, maar waarvan we niet uitsluiten dat ze er *niet* zijn. Nader onderzoek is noodzakelijk, uit te voeren in de daarvoor geschikte periode (maart tot en met september 2025).

Wat betreft foerageergebied en vliegroute zijn negatieve effecten uit te sluiten. Daarbij is ook na de ingreep het gebruik van het terrein evenzogoed mogelijk. Nader onderzoek naar deze functies kan achterwege blijven. Voorwaarde is wel dat het verstoringniveau (licht-, geluid) in de avond en nacht beperkt blijft; in ieder geval in de avond en nacht niet hoger dan tijdens het gebruik als hotel. Voor de bouwperiode geldt dezelfde voorwaarde als tijdens het gebruik.

De ingreep en uitvoer zal naar verwachting negatieve effecten hebben in het broedseizoen op algemene vogelsoorten waarvan het aannemelijk is dat ze op het terrein en gebouw broeden. Buiten de broedperiode treedt er geen negatief effect op. De voorgenomen bouw leidt mogelijk tot een gering effect op kleine, zeer algemene zoogdieren en zeer algemene amfibieën, waarvan het aannemelijk is dat ze in of buiten het gebouw aanwezig zijn, maar er geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Mogelijk geldt dit ook voor kleine marterachtigen, Konijn en Egel die op het terrein kunnen foerageren, maar het gaat om marginaal geschikt terrein, dat in relatie tot de omgeving van geen betekenis is. Nader onderzoek kan achterwege blijven, mits zorgvuldig met de terreininrichting wordt omgegaan. Negatief effect op de andere soortgroepen en beschermd/bedreigde soorten treedt niet op. Op vaatplanten, grotere zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelden is een negatief effect uitgesloten. Deze soorten komen niet voor. Nader onderzoek of planwijzigingen kunnen hiervoor achterwege blijven.

Samengevat is er een mogelijk effect op gebouwbewonende vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw, vrijgestelde soorten, terreinbewonende zoogdieren en algemene broedvogels. Op de overige beschermde en bedreigde soorten heeft de ingreep geen effect omdat geschikte verblijfplaatsen ontbreken en de locatie als leefgebied ongeschikt is. Deze samenvatting staat hieronder weergegeven in tabelvorm.

Tabel 3.1 Overzicht van mogelijke tot aannemelijke conflicten met de verbodsbepalingen in de Omgevingswet, inzake activiteiten die de natuur betreffen (zie bijlage 1 voor de verbodsbepalingen).

Onderdeel	Verbodsbepaling	Conflict
Huisumus, Gierzwaluw, alg. broedvogels	par. 11.2.2, art. 11.37, lid 1b	mogelijk
Vleermuizen (gebouwbewonend)	par. 11.2.3, art. 11.46, lid 1d	aannemelijk
Egel	par. 11.2.4, art. 11.54., lid 1b	mogelijk

Tabel 3.2 Overzicht van voorgenomen werkzaamheden (d.d. 20 november 2024) en verwachte negatieve effecten (soort(groep) en impact) en de gewenste maatregelen.

Onderdeel	Effect	Maatregel
dak		
• gehele dak isoleren en installaties aanbrengen (electriciteit, verwarming)	vl ++	aanpassen
• herstel slechte dakdelen (bouwkundig, nokpannen)	hm/gz +	uitstellen
• dakpannen verwijderen om toegang te krijgen achter de knieschotten	vl ++, hm/gz +	vervallen
• verouderde kabels en leidingen verwijderen, nieuwe installaties aanbrengen	-	-
• herstel van dakkapellen, slechte delen vervangen, isoleren van buitenaf	vl ++	uitstellen
• dakbedekkingen vervangen (platte daken), goten/hemelwaterafvoeren	-	-
• verwijderen centrale installatieruimten/hotelvoorzieningen	-	-
1/2e verdieping en begaande grond		
• herstel van dakoverstekken, herstel van rotte delen	vl ++, hm, /gz +	uitstellen
• herstel van dilatatievoegen en hemelwaterafvoeren	vl ++	uitstellen
• herstel/vernieuwen ballustrade rondom	-	-
• verwijderen hotelinrichting	-	-
• aanbrengen wooneenheden en bijbehorende voorzieningen	-	-
• aanpassen centrale voorzieningen/-inrichting	-	-
kelder		
• verwijderen hotelinrichting (keuken, opslagruimten, werkruimten)	-	-
• herstel lekkages/vochtige buitenmuur, afwerken wanden, plafonds	-	-
• aanbrengen wooneenheden en bijbehorende voorzieningen	-	-
buitenterrein, tuin, terras, e.d.		
• terrein opschonen van hotelvoorzieningen en -inrichting	Egel, vogels +/-	beperken
• aanpassen nutsvoorzieningen, kabels/leidingen en mogelijk riolering	Egel +/-	beperken
• aanbrengen/wijzigingen parkeer- en toegangsvoorzieningen	-	-
• goten schonen, licht onderhoudswerk buitenzijde gebouw	vogels +/-	beperken

Legenda:

vl = vleermuizen	++ = aannemelijk negatief effect te verwachten
hm = huismus	+ = mogelijk negatief effect te verwachten
gz = gierzwaluw	+/- = geen negatief effect te verwachten bij zorgvuldig handelen
ov = overig	- = geen negatief effect te verwachten

aanpassen = de ingreep aanpassen zodat een negatief effect verdwijnt

beperken = de ingreep minder fors uitvoeren/onder voorwaarden uitvoeren

uitstellen = de ingreep uitvoeren nadat onderzoek is gedaan (en vergunning verleent)

vervallen = de ingreep in z'n geheel niet uitvoeren

3.2 Planwijzigingen

Idealiter zouden we het gebouw en terrein vooraf inventariseren op gebouwbewonende vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw (tussen maart en oktober 2025) en afhankelijk van de uitkomsten een vergunning aanvragen en in de tussentijd mitigerende maatregelen nemen. Die tijd ontbreekt. Tijdens het veldbezoek is daarom uitvoerig gesproken over de noodzakelijke planwijzigingen of de kans om vooraf mitigerende maatregelen uit te voeren die een aannemelijk of mogelijk negatief effect tegengaan. De vraag is daarbij is in hoeverre die afdoende zijn om ieder negatief effect op te heffen. Sommige ingrepen kunnen wellicht beter uitgesteld worden, zodat in de tussentijd vervolgonderzoek gedaan wordt. Andere ingrepen kunnen wellicht beter vervallen omdat ze in alle gevallen negatief gevolgen hebben (zie hiervoor tabel 3.2). Wij realiseren ons dat de voorgestelde maatregelen een zware wissel op de planvorming en de tijdsplanning leggen.

Aanpassing van de ingrepen

De belangrijkste (en enige noodzakelijke) aanpassing ligt bij de dakconstructie en dan met name bij de dakoverstekken en de achterliggende ruimte naar het dakbeschot, vloeropbouw en spouw. Deze ruimte is van buitenaf toegankelijk en vormt daarmee een aannemelijke verblijfplaats aan vleermuizen en mogelijk ook Huismus en Gierzwaluw. De knieschotten blijven gehandhaafd, maar worden meer naar buiten geplaatst. Zie de principetekening van afbeelding 3.1. Isolatie, leidingen en andere voorzieningen worden opnieuw aangebracht. Het dakoverstek blijft gehandhaafd, met inbegrip van de huidige toegangen. De maatregelen kunnen in de winterperiode uitgevoerd worden; voor vleermuizen is het als winterverblijf ongeschikt (te warm/droog door de aanwezige verwarmingsleidingen en warmtelekken). Een ecologische controle een aantal dagen voorafgaand aan de uitvoer is gewenst om zeker te zijn dat er geen vleermuizen aanwezig zijn. Worden er achter het knieschot vleermuizen of nesten aangetroffen, dan kan het desbetreffende deel niet aangepast worden. Daarnaast kan bij strenge vorst de ruimte door Huismus in gebruik zijn. In die periode kan dan tijdelijk geen werk worden uitgevoerd. Bij deze aanpak is het belangrijk dat de ruimte in het dakoverstek en in de spouw buiten de invloed van de ingreep te blijven: de ruimten mogen niet ontoegankelijk worden gemaakt of ongeschikt. Dit lijkt goed haalbaar; men kan er werken, nieuwe knieschotten plaatsen en vervolgens de ruimte afsluiten (zie afbeelding 3.2). Na deze ingreep is de situatie zelfs verbeterd ten opzichte van de huidige situatie, zo schatten we in. Er is een buffer tussen binnen en buitenruimte, minder warm/droog én de mogelijke verblijfsruimte is veiliggesteld; kleiner dan in de huidige situatie, nog steeds groot genoeg en beter afgeschermd. Belangrijk is dat de uitvoering in de winterperiode plaatsvindt, zodat in de actieve perioden de locaties beschikbaar zijn voor vleermuizen. Er zijn geen andere planaanpassingen op of rond het gebouw nodig dan de hier genoemde. Ze zijn in het proces of technisch niet haalbaar of leveren niet genoeg bijdrage aan de bescherming.

Vervallen ingrepen

In een aantal gevallen is planaanpassen (of uitstellen) geen afdoende optie. Dit betreft het verwijderen van dakpannen om te isoleren en kabels/leidingen te vervangen (zie tabel 3.2). Deze ingreep heeft mogelijk negatieve effecten geeft voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Het is een maatregel die van binnenuit uitgevoerd dient te worden. “Met meer moeite, maar haalbaar”, zo geeft [REDACTED] aan, “maar een ander alternatief is dat de bovenverdieping geheel buiten gebruik blijft, en dan als één open ruimte wordt opgeleverd; dat maakt werken van binnenuit weer eenvoudiger.” Vanuit de natuurbescherming maken de beide opties geen verschil, zolang de buitenzijde (dak) in de huidige staat gehandhaafd blijft. Daarmee is besloten om het dak vanaf de buitenzijde in stand te laten en de gewenste ingreep van binnenuit uit te voeren.

Ingrepen uitstellen

Bij een viertal ingrepen (zie tabel 3.2) adviseren we om de uitvoering uit te stellen totdat nader soortgericht onderzoek naar Huismus, Gierzwaluw of vleermuizen is uitgevoerd en bekend is waar en wanneer de dieren zich ophouden én om hoeveel exemplaren van het gaat. De perioden waarin de onderzoeken gereed zijn, zijn respectievelijk begin mei, half juli en begin oktober. Daar komt wellicht een extra periode bij voor het nemen van mitigerende maatregelen en aanvragen van een vergunning. Voor veel van de noodzakelijke ingrepen duurt dit te lang, maar niet voor alle. Uitstel brengt veel duidelijkheden met zich mee, vooral in het geval van de plekken met schade of achterstallig onderhoud aan de dakkapel, zoals bij de losliggende dakpannen of de kierende boeidelen. Na afloop van het soortgericht

onderzoek is bekend of een dergelijke locatie wel of geen beschermde soorten/verblijfplaatsen kent. Dit geldt eveneens voor alle dakoverstekken (uitgezonderd die door de huidige lekkage zijn aangetast), hemelwaterdoorvoeren en ontbrekende dilatatievoegen. Afstel en laten vervallen van de ingreep is geen optie omdat het noodzakelijke maatregelen zijn voor de instandhouding van het pand en de huisvesting. Uitstel brengt weliswaar hogere kosten met zich mee (extra inzet mankracht en materieel, langer bouwtijd), maar in sommige gevallen de enige optie vanuit de wetgeving.

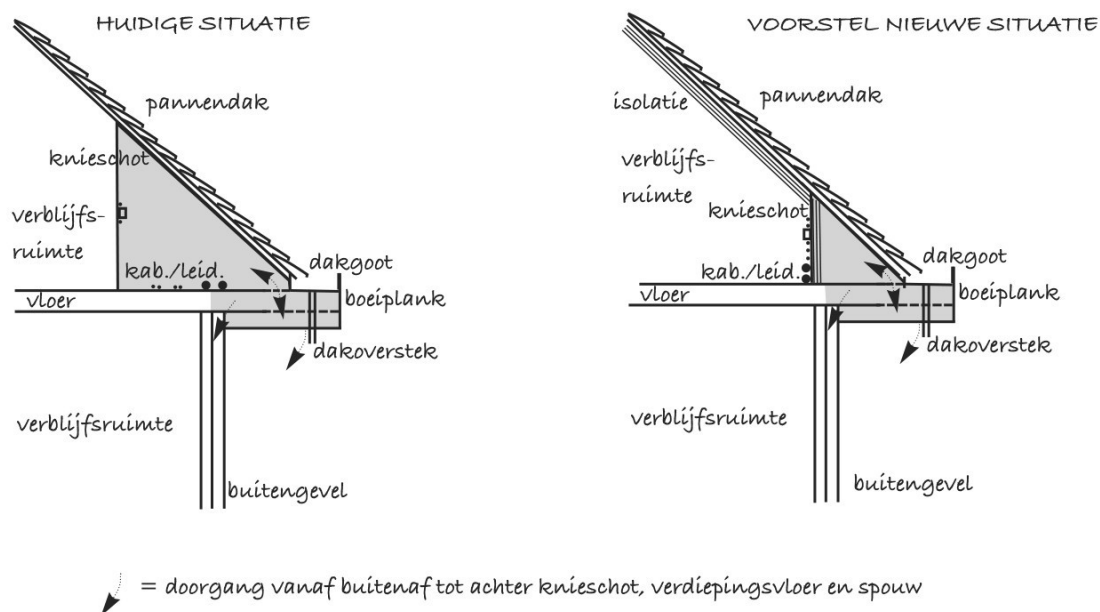
Ingrepen beperken

Bij de terreininrichting wordt een mogelijk negatief effect op soorten tenietgedaan door de ingreep onder voorbehoud of met inachtneming van enkele beperkingen uit te voeren. Dit gaat vooral om licht- en trillingsverstoring. Dit dient voorkomen te worden om een mogelijk nadelig effect op foeragerende vleermuizen of tegen te gaan. Dit zowel tijdens de bouw als tijdens de definitieve terreininrichting. Het gaat om:

- Geluid kan een storende factor zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Van zware trillingsbelasting zal geen sprake zijn, maar mogelijk wel van licht- en geluidsverstoring tijdens de werkzaamheden. In ieder geval geldt de nachtelijke beperking tijdens het active seizoen. Door in het donker niet te werken, lichtverstoring te voorkomen en niet meer verlichting toe te passen dan nu aanwezig, blijft de mogelijke functionele leefomgeving van vleermuizen onaangetast en is er geen negatief effect.
- Hetzelfde geldt voor Huismus die bij strenge vorst beschutting zoeken onder de pannen/dakoverstekken. In dit geval zijn beperkende maatregelen nodig, het een en ander vast te stellen door de begeleidende ecologisch deskundige (zie hoofdstuk 4) en kan (periodiek) leiden tot beperking van de uitvoer. In de huidige winter gaat het om hoogstens een korte periode.
- Houdt de huidige terreininrichting in stand, in ieder geval beplantingsvakken bladhopen, houtstapels en alle forsere beplantingselementen. Deze vormen mogelijk onderdeel van de functionele leefomgeving van vogels (met inbegrip van Huismus), Egel en kleine marterachtigen en Gewone pad. Dit kan beperkingen geven voor de uitvoer; het een en ander vast te stellen tijdens het werk door de ecologisch deskundige. Het is mogelijk om tijdig maatregelen om broedgevallen om algemene broedvogels zoals Spreeuw, Merel, Winterkoning, etc. niet te verstoren tijdens de broedperiode. Voer de werkzaamheden daarom uit voorafgaand aan het broedseizoen of tref vooraf maatregelen. Mochten er bij de start van de werkzaamheden toch broedgevallen aanwezig zijn, dan dient gewacht te worden. In geval van Oranjeoord gaat het om de plantvakken en bloembakken nabij de buitengevel en in verborgen hoekjes op of nabij het gebouw. Wellicht dat sommige ingrepen beperkt of niet, of pas ná het broedseizoen, uitgevoerd kunnen worden.

Tabel 3.3 Overzicht van conflicten met de verbodsbepalingen in de Omgevingswet, inzake activiteiten die de natuur betreffen (zie bijlage 1 voor de verbodsbepalingen), bij toepassing van de maatregelen uit tabel 3.2.

Onderdeel	Verbodsbepaling	Conflict na de wijzigingen
Huismus, Gierzwaluw, alg. broedvogels	par. 11.2.2, art. 11.37, lid 1b	geen, na aanpassing, uitstel en beperken
Vleermuizen (gebouwbewonend)	par. 11.2.3, art. 11.46, lid 1d	geen, na aanpassing en uitstel
Egel	art. 11.28 Bal ('zorgplicht')	geen, na beperken van de ingreep



Afb. 3.1 (links) en 3.2 (rechts) : Planaanpassing om de ruimte achter het knieshot toegankelijk te houden i.v.m. eventueel gebruik van de ruimte door vleermuizen, Huismus, Gierzwaluw. De tekening geeft een principe-uitwerking voor de situatie op de 2e verdieping weer. Uitvoer moet plaatsvinden onder ecologische begeleiding en alleen als deze de ruimte met zekerheid niet in gebruik is of kan zijn door beschermde soorten.



Afb. 3.3: Huidige situatie achter het knieshot, met kabels en leidingen en losliggende isolatierollen. Halverwege de foto is enigszins verdiept de spouwmuur zichtbaar. Een rotte plek in het dakbeschoot geeft van buitenaf toegang tot de ruimte. Foto: [redacted] 22 november 2024.



Afb. 3.4: Knieschotten vanaf de binnenzijde gezien, afgetimmerd, hier met een waterschade vanuit een lekkende constructie bij de dakramen. Foto: [redacted] 22 november 2024.



Afb. 3.5: Beeld van het dak (2e verdieping), zonder specifiek onderzoek zijn geen werkzaamheden wenselijk aan de gevel (geschikte toegang voor vleermuizen via spouwventilatie), de dakkapel (links) met wijkende boeiplanken en het dakoverstek (invliegopening achter de hemelwatertoevoer). Foto [REDACTED] 22 nov. 2024.



Afb. 3.6: Werkzaamheden aan de bitumendaken, de recentere uitbouwen van glas, staal en hout zijn zonder risico op een negatief effect op beschermde soorten (mits uitgevoerd buiten broedperiode). Foto [REDACTED] 22 nov. 2024.

4

4.1 Conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen

4.1 Conclusies

Aanwezigheid en effecten op beschermde en bedreigde soorten

Negatieve gevolgen op beschermde soorten uit de Omgevingswet, inzake activiteiten die de natuur betreffen, zijn niet uit te sluiten bij de voorgenomen ingreep van Hotel Oranjeoord. Er doen zich mogelijk negatieve gevolgen voor bij Huismus en Gierzwaluw. Met name het dak, op de tweede verdieping, speelt een rol in deze beoordeling. Voor gebouwbewonende vleermuizen is dit een negatief effect zelfs aannemelijk, gezien de geschiktheid van het pand. Bij deze diergroep gaat het om de openingen in dakoverstekken met achterliggende ruimten en de dakkapellen met fors wijkende boeiplanken. Voor Egel doen zich mogelijk negatieve gevolgen voor indien de buitenruimte (tuin, terrassen e.d.) bij de ingreep betrokken worden. Voor algemene broedvogels geldt hetzelfde bij verstoring tijdens hun broedperiode.

Planwijzigingen t.b.v. beschermde en bedreigde soorten

De verbouw van het hotel tot noodopvang staat onder forse (tijds)druk. De werkzaamheden staan gepland voor de periode februari tot en met mei/juni. Uitvoer heeft mogelijke overtreding van de gebodsbepalingen van de Omgevingswet tot gevolg (zie tabel 3.1). Dit is te voorkomen, maar vraagt om *a)* aanpassing, *b)* uitstel en *c)* beperken van de ingrepen. Worden de wijzigingen doorgevoerd –zoals die staan uitgewerkt in hoofdstuk 3.2– dan kunnen we op voorhand de negatieve gevolgen uitsluiten.

Voorwaarden: begeleiding op het werk en werkprotocol

Er gelden wel voorwaarden aan de bovenstaande conclusie; de belangrijkste daarvan is dat er ecologische begeleiding op het werk aanwezig is én dat de aanwijzingen die gegeven worden leidend zijn ingeval er beschermde soorten of verblijfplaatsen in geding zijn; ook als dit de voortgang van de bouw belemmerd, ingrepen uitgesteld worden of zelfs moeten vervallen. Onderdeel van de bescherming zijn de onderstaande aanbevelingen en vervolgstappen.

Daarnaast adviseert de gemeente om een werkprotocol op te stellen, hetgeen we geheel onderschrijven. Hierin kunnen we de uitvoerder duidelijk maken hoe te werken. Het werkprotocol dient op het werk aanwezig te zijn en de richtlijnen gevolgd te worden. Het voorziet ook in het omgaan met calamiteiten op gebied van flora en fauna.

4.2 Aanbevelingen en vervolgstappen

- dec. - jan.: Bespreek de natuurtoets met de Omgevingsdienst Veluwe. Leg vervolgens de natuurtoets en de voorgestelde maatregelen voor aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland). Stel een werkprotocol op.
- jan. - feb.: Laat in de D.O.-fase de plannen nogmaals toetsen op de gevolgen voor beschermde soorten en verblijfplaatsen. Deze toets dient als extra controle van deze natuurtoets. Voer waar nodig aanpassingen door of stel de ingreep bij. Stem de conclusies af met de ecologen van de gemeente Apeldoorn en de Omgevingsdienst Veluwe.
- feb.: Voer bij de start van het werk een overleg uit met de betrokken aannemers, bespreek het werkprotocol en geef op plankaat aan waar uitvoer kan plaatsvinden en welke beperkingen er gelden.

- feb.: Neem indien nodig maatregelen in het buitenterrein t.a.v. algemene broedvogels en mogelijke verblijfplaatsen van Egel.
- feb. - jun.: Voer de ingrepen uit onder ecologische begeleiding en laat dit leidend zijn in geval er beschermde soorten of verblijfplaatsen worden aangetroffen; ook als dit de voortgang van de bouw belemmert, en ingrepen uit- of afgesteld moeten worden. Check bij uitvoer op mogelijke verblijfplaatsen, op gebruik door Huismus tijdens perioden van strenge vorst, op het openhouden van spouw, openingen in de dakoverstekken en dakkapellen. Houd toezicht op het werk en om mogelijk overlast (o.a. licht/geluid). Controleer vooraf aan de uitvoer overhoeken en andere mogelijke verblijfplaatsen op aanwezigheid van beschermde soorten. Stem de juiste wijze van uitvoer af met de aannemer. Houd een logboek bij.
- apr.-mei: Start en uitvoer van soortgericht onderzoek naar Huismus. Bespreek per inventarisatieronde de bevindingen door met de betrokken partijen, pas waar nodig de uitvoer aan op de uitkomsten van het onderzoek.
- mei: Start uitvoer van soortgericht onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen. Bespreek per inventarisatieronde de bevindingen door met de betrokken partijen, pas waar nodig de uitvoer aan op de uitkomsten van het onderzoek.
- jun. - juli : Start en uitvoer van soortgericht onderzoek naar Gierzwaluw. Bespreek per inventarisatieronde de bevindingen door met de betrokken partijen, pas waar nodig de uitvoer aan op de uitkomsten van het onderzoek.
- juli: Oplevering ecologische begeleiding, incl. logboek. Aanleveren logboek aan Omgevingsdienst Veluwe / provincie Gelderland.
- juli-sep.: Afstemming gebruiksfase, zorgvuldige inpassing van het gebruik. Overleg met beheerder/bewonersgroep, informatieverstrekking en samenwerking met gemeente inzake beheer en onderhoud.
- oktober: Oplevering soortgericht onderzoek vleermuizen. Indien nodig aanvragen vergunning en nemen mitigerende maatregelen.

Ten aanzien van zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dit te worden;
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten/verblijfplaatsen aangetroffen, leg dan het werk stil en betrek een ecologisch deskundige bij de verdere uitvoer. Ter plekke dient beslist te worden of het werk doorgang kan vinden, uitgesteld of afgesteld moet worden. Overleg met de deskundige, en indien nodig bevoegd gezag, moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Ruimte voor Advies

Adviesgroep voor ruimte, water en natuur



Wettelijk kader (samenvatting)

Bij een ecologische quickscan c.q. natuurtoets wordt de ingreep getoetst aan de Omgevingswet (Ow) en provinciale gebiedsbescherming. Deze bijlage betreft een korte samenvatting van deze wetgeving.

Omgevingswet in het kort

De Omgevingswet (Ow) is de huidige wetgeving in de Nederlandse wet die bescherming van natuur- gebieden reguleert. De wet vervangt sinds 1 januari 2024 de Wet natuurbescherming, die in 2017 werd ingevoerd als samenvoeging van de daarvoor geldende natuurwetten: de Flora- en Faunawet voor dier- en plantensoorten, de Natuurbeschermingswet voor natuurgebieden en landschappen en de Boswet voor bos- en houtopstanden. Deze wetten zijn destijds samengevoegd om de wetgeving omtrent natuurbescherming duidelijker en overzichtelijker te maken. De nieuwe Omgevingswet regelt zowel de bescherming van natuurgebieden als die van individuele soorten en bijbehorende habitats.

Zorgplicht

In OW wordt de algemene zorgplicht uitgewerkt in artikel 11.27 Bal (Besluit activiteiten leefomgeving). In deze zorgplicht is bepaald dat iedereen zorg draagt voor natuurgebieden, planten en dieren. Artikel 1.7(a) van de Ow luidt als volgt: Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming bestaat uit drie beschermingsregimes met ieder hun eigen beschermde soortenlijsten en verbodsbepalingen, te weten Vogelrichtlijnsoorten (VR), Habitatrichtlijnsoorten (HR) en Overige soorten (genoemd in bijlage IX behorend bij artikel 11.54 van het besluit activiteiten leefomgeving). Per beschermingsregime is vastgesteld aan welke voorwaarden voldaan moet worden om een omgevingsvergunning of vrijstelling verleend te krijgen door het bevoegd gezag (de provincie). Een tabel met een samenvatting van de geldende verbodsbepalingen is op de volgende pagina opgenomen (tabel 1.1).

De beschermde soorten uit de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn vastgesteld door de EU. Voor de soorten uit de derde categorie geldt dat provincies de vrijheid hebben om voor bepaalde soorten uit de laatste categorie vrijstelling te verlenen bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer en onderhoud. Gedetailleerde informatie over het onderdeel soortenbescherming, inclusief lijsten van beschermde soorten, is onder meer te vinden op de website van de Rijksoverheid.

Tabel A - Samenvatting verbodsbepalingen soortenbescherming Omgevingswet, beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Paragraaf §11.2.2. Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn

Artikel 11.37, Lid 1 Verbodsbepaling

1 Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:

1a Het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;

1b Het opzettelijk vernielen van of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;

1c Het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of 1d Het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

3 Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort.

Paragraaf §11.2.3. Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn

Artikel 11.46 Lid 1 Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten geldt voor:

1a Het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;

1b Het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;

1c Het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;

1d Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en

1e Het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Paragraaf §11.2.32. Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten

Artikel 11.54 Lid 1 Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor: Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

1a Het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;

1b Het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder a; en

1c Het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen, of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.

Het wegnemen van nesten is toegestaan MITS buiten het broedseizoen en niet behorend tot een soort met een jaarrond beschermd nest.

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming van de door de EU aangewezen beschermde gebieden, genaamd Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden zijn opgedeeld in Vogelrichtlijn-gebieden en Habitatrichtlijn-gebieden. Alle activiteiten die een mogelijk negatief effect kunnen hebben op Natura 2000-gebieden zijn verboden, mits een vergunning is uitgegeven na het uitvoeren van een Habitattoets. Uit deze Habitattoets moet zijn gebleken dat door de geplande activiteiten geen natuurlijke kenmerken van het gebied worden aangetast. Daarnaast moet zijn gebleken dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en geen verstoring van soorten optreedt. Een vergunning wordt afgegeven door de betreffende provincie.

Bovendien verordent de wet de provincies om natuur aan te wijzen met bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarde onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofd-

structuur). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële) waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden gecompenseerd. Het Gelders Natuurnetwerk maakt onderdeel uit van het NNN.

Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of duidelijk achteruit zijn gegaan. Rode lijsten hebben een signaleringsfunctie en hadden onder de Wet natuurbescherming geen juridische status. Onder de huidige wetgeving (Omgevingswet) betekent plaatsing op de lijst niet automatisch dat de soort beschermd is; daarvoor is opname van de soort onder de Omgevingswet nodig. De Omgevingswet voorziet echter wel in enige mate in bescherming voor soorten van de Rode Lijst door de specifieke zorgplicht. De Omgevingswet vereist van provincies dat zij de nodige maatregelen nemen voor het behoud en herstel van soorten van de Rode Lijst. Eventuele negatieve effecten op Rode Lijst-soorten door toedoen van ruimtelijke ingrepen of ontwikkelingen dienen door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt en/of gecompenseerd te worden.

b2 NDFF - uitvoerportaal

NATIONALE DATABANK
FLORA EN FAUNA

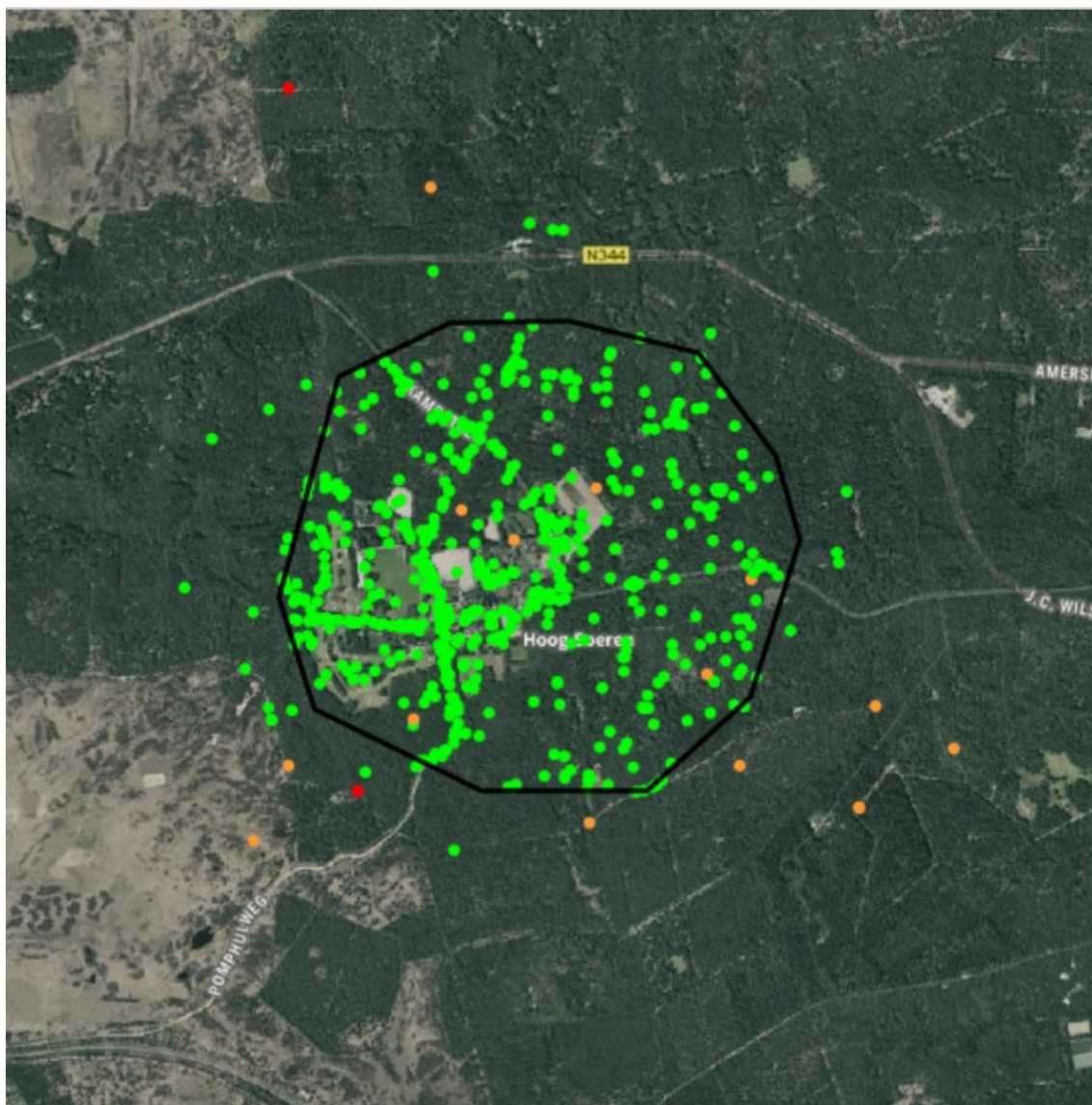


Uitvoerportaal



ndff Oranjeoord omgeving

ndff Oranjeoord omgeving



1502 records

● Middelpunt < 1km²

● Middelpunt 1km² - 5km²

● Middelpunt > 5km²

■ Vlak

0 1000

schaal 1 : 25000

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

3 december 2024 09:45:55

1

Auteur: Jonne Mossink

b3

Werkprotocol

...in uitvoer/wordt opgesteld.