

Datum : 16 februari 2026
Opdrachtgever : GGNet
Projectnummer : 26.011
Opgesteld door : [REDACTED]



Otte Groenadvies BV
Brilsweg 1a
7441 BV Nijverdal

06 [REDACTED]
info@ottegroenadvies.nl
www.ottegroenadvies.nl

Notitie: DSO-verzoeknummer 2025120400079, beantwoording vragen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de door u gestelde vragen naar aanleiding van de vergunningsaanvraag voor de sloopwerkzaamheden van het Techniekgebouw, staan de op het terrein van GGNet aan de Vordenseweg 12 te Warnsveld.

Mochten er vragen bestaan, kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] (Ondertekende)

Vraag 1: De definitieve locaties van de permanente inbouwkasten.

In plaats van het plaatsen of inbouwen van een permanente vleermuiskast van het type VMPM1e, of een gelijkwaardig alternatief, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om rondom het logistieke gebouw (gebouw nummer 30) permanente verblijfplaatsen te realiseren door middel van het plaatsen van boeiboorden, conform hetgeen dat staat beschreven in het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen worden gerealiseerd door het aanbrengen een plaatconstructie tegen de gevel die aan de met elkaar in verbinding staan zodat vleermuizen, afhankelijk van de temperatuur, van locatie kunnen veranderen (zie bijlage).

Zowel de buitenmuur als de binnenzijde van de platen of planken dienen ruw te zijn. Indien sprake is van een gladde buitenmuur, wordt eerst een ruwe achterwand aangebracht. Door gebruik te maken van latten kunnen de platen zodanig worden bevestigd dat een taps toelopende ruimte ontstaat, met een opening van circa drie centimeter aan de onderzijde en circa anderhalf centimeter aan de bovenzijde. De bovenzijde wordt afgesloten om tocht en inregenen te voorkomen. Horizontale plaatsing van tussenlatten wordt vermeden, aangezien dit kan leiden tot mestophoping, wat ongewenst is. Het geheel wordt aangebracht op een hoogte van minimaal vier meter boven maaiveld. Achter muur, een element niet geschakeld. Door het plaatsen van de boeiborden wordt er een veelvoud aan potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen gecreëerd.

Vraag 2: Nadere informatie over de woningen waar de permanente inbouwkasten worden ingebouwd, met name de geschiktheid voor vleermuizen van deze woningen zelf. Mochten deze woningen geschikt zijn voor vleermuizen (open stootvoegen, openingen bij dakranden etc.) dan kan deze locatie niet ingezet worden als mitigatielocatie.

Het gaat hier niet om woningen, maar om een bestaand logistiek bedrijfspand. Dit gebouw is volledig gesloten uitgevoerd en heeft geen open stootvoegen, openingen bij dakranden of andere kieren die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De constructie biedt op dit moment geen natuurlijke verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten.

Deze locatie is dit ook beoordeeld door de betrokken ecoloog. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het pand geschikt is om in te zetten als alternatieve mitigatie- en compensatielocatie. De voorgestelde maatregel bestaat uit het realiseren van boeiborden zoals beschreven in het antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Nadere informatie over de inrichting van de nieuwe situatie. Hierbij is van belang of er meer verlichting aanwezig is in de nieuwe situatie en hoe de tijdelijke parkeervoorziening wordt heringericht tot een groen natuurgebied. Bij deze informatie dient ook een effectanalyse gevoegd te worden van lichtverstoring op omliggend groen en een alternatieve afweging over de inrichting.

Deze vraag beslaat twee verschillende projecten die op een andere locatie op het terrein van GGNet worden uitgevoerd. Het eerste deel heeft betrekking op de herinrichting na sloop van het techniekgebouw (3a), de tweede vraag betreft de nieuwe inrichting van de tijdelijke parkeerplaats (3b) die buiten de invloedsfeer van de planlocatie ligt en los staat van de aanvraag.

3a) Deze deelvraag heeft betrekking op de situatie na sloop van het techniekgebouw. In de huidige situatie is rondom de bebouwing terreinverlichting aanwezig in de vorm van lichtmasten. Daarnaast brandt in het gebouw 's nachts (nood)verlichting vanuit veiligheidsoverwegingen. Na de ontmanteling van het techniekgebouw vervalt deze verlichting volledig. Het terrein zal vervolgens tijdelijk braak liggen.

De nieuwe inrichting is op dit moment nog in uitwerking en wordt pas verder gedetailleerd na afronding van de sloop. In het ontwerp worden duidelijke randvoorwaarden opgenomen voor eventuele nieuwe verlichting. Uitgangspunt is dat donker de norm is. Verlichting wordt alleen toegepast waar dit functioneel echt nodig is.

- Het verlichtingsplan zal voldoen aan de geldende richtlijnen en aan de uitgangspunten uit het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Daarbij wordt ingezet op:
- Het beperken van kunst- en strooilicht;
- Het toepassen van lage lichtmasten;
- Het toepassen van verlichting alleen waar en wanneer noodzakelijk (veiligheidseisen);
- Het aanbrengen van dynamische schakeling, afgestemd op daadwerkelijk gebruik in de nacht;
- Het zorgvuldig positioneren van lichtpunten ten opzichte van bosranden en bekend vleermuishabitat.

Aanstraling van bosranden wordt vermeden. Waar verlichting onvermijdelijk is, wordt gewerkt met goed afgeschermd armaturen met een duidelijke 'cut-off', zodat licht uitsluitend naar beneden wordt gericht. Meerdere lagere lichtmasten met beperkte intensiteit hebben daarbij de voorkeur boven enkele hoge masten met een groot bereik. Ook indirecte effecten, zoals reflectie via verhardingen of gevels, worden meegenomen in de beoordeling.

Wat betreft lichtkleur geldt dat aanpassing daarvan voor de gewone dwergvleermuis slechts beperkt effect heeft. Rood licht bij verblijfplaatsen wordt niet toegepast, omdat vleermuizen dit slecht waarnemen en daardoor kwetsbaarder kunnen worden voor predatie. Indien verlichting noodzakelijk is, wordt gekozen voor licht met een beperkt aandeel blauw, om aantrekking van insecten zoveel mogelijk te beperken.

Effectanalyse lichtverstoring

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verlichting in eerste instantie af, doordat het techniekgebouw en de bijbehorende terreinverlichting verdwijnen. In de tijdelijke braakfase is er dus sprake van minder lichtuitstraling dan nu het geval is.

In de toekomstige situatie wordt verlichting alleen toegevoegd waar dat functioneel vereist is en onder strikte voorwaarden. Door gerichte armaturen, lage lichtintensiteiten en beperking van branduren blijft de uitstraling naar omliggend groen beperkt. Doordat bosranden niet worden aangelicht en donkerte als uitgangspunt geldt, wordt verstoring van foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen geminimaliseerd.

Alternatieve afweging inrichting

Bij de uitwerking wordt steeds bekeken of verlichting daadwerkelijk nodig is of dat alternatieven mogelijk zijn, zoals reflectoren of passieve markeringen in plaats van actieve verlichting. Ook wordt het aantal lichtpunten zo beperkt mogelijk gehouden.

Samengevat geldt dat de toekomstige inrichting naar verwachting leidt tot minder of, waar verlichting nodig blijft, in ieder geval zorgvuldig gereguleerde lichtuitstraling ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt lichtverstoring van omliggend groen en vleermuishabitat zoveel mogelijk voorkomen.

3b) Deze vraag betreft de nieuwe inrichting van de tijdelijke parkeerplaats (3b) die buiten deinvloedsfeer van de planlocatie ligt en ook los staat van deze aanvraag.

De tijdelijke parkeerplaats wordt verwijderd zodra de nieuwe parkeerfaciliteit is gerealiseerd. De huidige voorziening is aangelegd op een voormalig grasveld, waar langs gedeeltelijk lage gecultiveerde heesters aanwezig waren. De parkeerplaats ligt centraal tussen bestaande bebouwing op het terrein.

In de oorspronkelijke situatie waren de natuurwaarden beperkt. Dit gezien de ligging, midden in de bebouwde omgeving van het terrein, is ook in de toekomstige situatie geen sprake van een locatie met hoge potentiële natuurwaarden. Het uitgangspunt is om het terrein minimaal terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie, met als doel de natuurwaarde te verbeteren. Daarbij wordt gedacht aan de aanplant van inheems bosplantsoen en een groene inrichting die aansluit op de bestaande beplantingsstructuren in de omgeving.

Vraag 4. Graag ontvangen we meer informatie over wat er gaat gebeuren met het groen rondom het te slopen techniekgebouw. Enerzijds wordt er benoemd dat er geen wijzigingen worden aangebracht in het groen/boschages. Anderzijds wordt er benoemd dat het nog onduidelijk is nog welke begroeiing rondom het techniekgebouw wordt verwijderd.

In deze vraag wordt verwezen naar zowel de quickscan flora en fauna uit 2022 als het activiteitenplan dat eind 2025 is opgesteld. Het verschil in formulering hangt samen met het moment waarop deze documenten zijn opgesteld.

In 2022 waren de plannen nog niet concreet. Op dat moment kon daarom nog niet met zekerheid worden uitgesloten dat bij de verdere uitwerking begroeiing rondom het techniekgebouw zou moeten worden verwijderd. Die onzekerheid is destijds ook zo benoemd in de quickscan.

Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt. Tijdens de sloopwerkzaamheden blijft het bestaande groen rondom het techniekgebouw volledig behouden. Er worden geen boschages of andere groenstructuren verwijderd. Dit wordt expliciet vastgelegd in het sloopplan, zodat aantasting van ecologische waarden en het bestaande landschapsbeeld wordt voorkomen.

Voor de beoogde herinrichting tot alternatieve parkeerlocatie wordt op dit moment gewerkt aan een natuurinclusief ontwerp. Daarbij is vergroening een belangrijk uitgangspunt. Gedacht wordt aan groene stroken langs de randen en tussen de parkeervakken. De exacte uitwerking volgt nog, maar het uitgangspunt is dat per saldo meer groen wordt gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig is.

Vraag 5. Een duidelijke link tussen het belang van deze werkzaamheden met het genoemde belang Het aangedragen (onderdeel van) het belang is nu niet duidelijk. Is het project in het groot openbaar belang met redenen van economische aard? Dit moet verder onderbouwd worden. Waarom is het economisch gezien beter om het gebouw te slopen en de parkeerplaats hier aan te leggen? Zijn er

geen andere locaties waar het goedkoper is om een parkeerplaats aan te leggen? Indien een ander belang van toepassing is dan dient dit ook onderbouwd te worden.

De aanvraag is gedaan onder belang 3 namelijk: 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.

Het belang is niet van economische aard zoals in de vraagstelling wordt aangehaald. De noodzaak is primair gelegen in openbare veiligheid en bescherming van de volksgezondheid. Dat is in de eerdere toelichting onvoldoende verwoord. Hieronder wordt dit nader onderbouwd.

Uit vastgoed technisch onderzoek is gebleken dat het gebouw het einde van zijn technische levensduur heeft bereikt. De constructieve, bouwkundige en installatietechnische onderdelen voldoen niet meer aan de huidige eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, energieprestatie en gebruiksveiligheid zoals vastgelegd in het geldende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). De staat van onderhoud is matig tot slecht, installaties zijn sterk verouderd en de draagconstructie en gebouwschil zijn beperkt aanpasbaar. Renovatie of herbestemming tot een veilig en toekomstbestendig gebouw volgens de huidige normen is daarmee niet reëel.

Voortzetting van de oorspronkelijke gebruiksfunctie is niet langer verantwoord.

Daarbij komt dat in het gebouw asbesthoudende materialen aanwezig zijn, zoals blijkt uit het bijgevoegde asbestinventarisatierapport. Het betreft zowel hechtgebonden als niet-hechtgebonden toepassingen. Met name de aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest vormt een reëel risico wanneer materialen verouderen, beschadigd raken of vrijkomen.

De combinatie van asbest, leegstand en voortschrijdend verval vergroot het risico op blootstelling. Bij achteruitgang van de bouwkundige staat of bij vandalisme kunnen asbestvezels vrijkomen, met directe gevolgen voor de volksgezondheid. Dit risico is onwenselijk, zeker binnen een zorgomgeving waar kwetsbare doelgroepen aanwezig zijn. Het laten voortbestaan van deze situatie zou betekenen dat een potentieel gezondheidsrisico langdurig in stand wordt gehouden. Instandhouding van het gebouw leidt bovendien tot verdere leegstand, oplopende onderhoudsachterstanden en een toenemende kans op onveilige situaties op en rond het terrein. Vanuit het oogpunt van terreinveiligheid, volksgezondheid en een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit is dat niet acceptabel.

Gelet op het bovenstaande is geconcludeerd dat het gebouw niet langer op een veilige en verantwoorde manier kan worden gebruikt conform de huidige wet- en regelgeving. Sloop en sanering, inclusief het gecontroleerd verwijderen van asbest, zijn noodzakelijk om risico's voor de volksgezondheid en de openbare veiligheid weg te nemen.