



# Ontwerpbesluit Verlenen ontheffing

Freriks Woon- en Slaapmode B.V.  
T.a.v. De heer J.T. Freriks  
Jupiter 1  
7071 TN ULFT

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Onderwerp**

Wet natuurbescherming -  
soortbescherming

**Inlichtingen bij**

Provincieloket  
026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**

1 van 12

**Locatie**

Frank Daamenstraat 23 te Ulft

**Gemeente**

Oude IJsselstreek

**Activiteit**

Sloop en nieuwbouw winkelpand met  
appartementen

Beste meneer Freriks,

Hierbij ontvangt u een ontwerpbesluit over bovengenoemde aanvraag. Wij zijn van plan u deze ontheffing te verlenen.

**De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit**

Bijlage 1 bevat een toelichting op ons besluit. Ook zijn de voorschriften van deze ontheffing beschreven in bijlage 1. In bijlage 2 is een kaart van het projectgebied opgenomen en in bijlage 3 de mitigerende maatregelen. Neem alle bijlagen goed door.

**Ontwerpbesluit**

U ontvangt nu het ontwerpbesluit. U mag pas met de activiteiten beginnen als u het definitieve besluit heeft ontvangen.

Wij publiceren dit ontwerpbesluit op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Belanghebbenden kunnen op dit besluit reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Als wij reacties ontvangen, krijgt u hierover bericht.

Wilt u een zienswijze indienen? Dat kan mondeling door contact op te nemen met het Provincieloket, telefoonnummer 026 359 99 99, schriftelijk via Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem of digitaal via [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl).

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751



provincie  
**Gelderland**

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

2 van 12

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](https://www.gelderland.nl). U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Erik Steenbergen  
Teammanager Vergunningverlening

**Documentnummer(s) inzage stukken:**

03576187, 03577343, 03583222, 03600122, 03603986

**Bijlagen**

- Bijlage 1 – Toelichting besluit
- Bijlage 2 – Kaart projectgebied
- Bijlage 3 – Mitigerende maatregelen

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

3 van 12

**BIJLAGE 1**

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND op het verzoek van Freriks Woon- en Slaapmode B.V., Jupiter 1, 7071 TN Ulft, hierna te noemen de aanvrager, van 22 november 2021 om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, hierna de Wnb.

De opbouw van deze beslissing is als volgt:

- Allereerst worden de ingediende *aanvraag en het procesverloop* toegelicht;
- Daarna volgt het *besluit* met inbegrip van de voorschriften;
- Onder het kopje *beoordeling* wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- De beslissing wordt afgesloten met een *conclusie en overige verplichtingen*.

**AANVRAAG EN PROCESVERLOOP**

Op 22 november 2021 ontvingen wij een aanvraag van Freriks Woon- en Slaapmode B.V. voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.5 lid 2 en lid 4 voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en het opzettelijk verstoren van vleermuizen.

De ontheffing wordt aangevraagd op basis van het in de wet genoemde 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.

De aanvraag maakt deel uit van deze ontheffing.

Er is voor het aangevraagde project niet eerder een ontheffing verleend.

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Op 24 november en 1 december 2021 en 31 januari 2022 heeft de aanvrager aanvullende informatie aangeleverd. Op 4 januari 2022 hebben wij van de aanvrager aanvullende stukken ontvangen waarom wij bij brief van 28 december 2021 hebben verzocht.

Er heeft een toets plaatsgevonden naar de effecten van het project/de werkzaamheden en de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is aangegeven dat er geen negatieve effecten zijn. De initiatiefnemer vraagt geen vergunning aan.

Op deze aanvraag is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard.

**BESLUIT**

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op artikel 3.8 lid 1 en lid 5 van de Wet natuurbescherming

ONTHEFFING TE VERLENEN

aan Freriks Woon- en Slaapmode B.V., Jupiter 1, 7071 TN Ulft;

**Datum**  
14 maart 2022

**Zaaknummer**  
2021-014526

**Blad**  
4 van 12

voor de soort, verbodsbepalingen en het wettelijke belang zoals weergegeven in tabel 1

**Tabel 1 Soort, verboden en belang**

| Soort   | Verbod            | Belang  |
|---|-------------------|---|
| Gewone dwergvleermuis<br>( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) | Artikel 3.5 lid 2 | Het opzettelijk verstoren   |
|   | Artikel 3.5 lid 4 | Het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen |

Belang:

A. Artikel 3.8 lid 5b onder 3 van de Wnb: 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.

Aan deze ontheffing zijn op grond van artikel 5.3 van de Wet natuurbescherming de volgende voorschriften verbonden:

#### **Algemene voorschriften**

1. De ontheffing geldt voor het plangebied aan de Frank Daamenstraat 23 te Ulft zoals aangegeven in figuur 1 van bijlage 2.
2. De werkzaamheden moeten uiterlijk 31 december 2026 uitgevoerd zijn.
3. De ontheffing geldt uitsluitend voor de soort, verboden en het belang zoals weergegeven in tabel 1.
4. De ontheffinghouder dient direct contact op te nemen met de provincie Gelderland indien er verbodsbepalingen worden overtreden, waarvoor geen ontheffing is verleend. Dit kan het geval zijn als er negatieve effecten optreden op soorten waarvoor geen ontheffing is verleend of als er onverwachte negatieve effecten van de activiteiten optreden. Dit kan via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2021-014526.
5. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
6. De in voorschrift 5 genoemde (rechts)personen beschikken op de plaats waar de activiteiten van de ontheffing worden uitgevoerd over een (digitale) kopie van deze ontheffing, en tonen deze op verzoek aan de daartoe bevoegde toezichthouders en opsporingsambtenaren.
7. De in voorschrift 5 genoemde (rechts)personen zijn op de hoogte van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
8. Indien de ontheffinghouder de ontheffing in zijn geheel wil overdragen dan dient voor deze naamswijziging toestemming te worden gevraagd bij de provincie Gelderland, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2021-014526.
9. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden moet melding worden gedaan van de datum van start van de werkzaamheden bij de provincie Gelderland, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2021-014526.

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

5 van 12

10. De voorgenomen werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
11. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden wordt door de ontheffinghouder een ondertekende opdrachtbevestiging van de ecologische begeleiding verstrekt aan de provincie Gelderland, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2021-014526. In de opdrachtbevestiging dient een omschrijving van de ecologische begeleiding, de naam en het telefoonnummer van de ecologisch deskundige te worden vermeld.
12. Vanaf het moment dat verstorende werkzaamheden plaatsvinden is de ontheffinghouder ervoor verantwoordelijk dat de ecologisch deskundige tijdens de ecologische begeleiding alle bevindingen bijhoudt in een logboek. In het logboek wordt vermeld op welke data de deskundige aanwezig was, welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en begeleid, en hoeveel exemplaren en verblijfplaatsen van welke beschermde soorten op welke locatie zijn waargenomen. Tevens dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Het logboek moet altijd aanwezig zijn op de projectlocatie en dient door de ontheffinghouder op verzoek van een toezichthouder direct te worden overhandigd.
13. Het logboek dient door de ontheffinghouder uiterlijk twee weken na afronding van de werkzaamheden aan de provincie Gelderland te worden verstrekt via [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van zaaknummer 2021-014526.

**Soortspecifieke voorschriften**

14. Als na 1 april 2025 nog verstorende werkzaamheden plaatsvinden zonder dat hiervoor in een eerder stadium ongeschikt is gemaakt, dient een actualisatie van het ecologisch onderzoek uit 2021 plaats te vinden.
15. Alle mitigerende maatregelen zoals genoemd in tabel 3 en die zijn opgenomen in bijlage 3 van deze ontheffing dienen te worden uitgevoerd.
16. De deskundige zoals genoemd in voorschrift 10 begeleidt in elke geval het plaatsen of aanbrengen van mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van verblijfplaatsen.
17. Als in de broedperiode gewerkt wordt dienen aanwezige broedgevallen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden te blijven. Een deskundige op het gebied van vogels dient te bepalen of en welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

---

<sup>1</sup> De provincie Gelderland verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie, habitats en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en ((soort)specifieke) ecologische kennis heeft. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Met betrekking tot soorten of specifieke soorten kan als deskundige ook iemand worden aangemerkt die:

- op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

6 van 12

18. Naast de vier voorgestelde tijdelijke en permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen er nog vier extra tijdelijke en permanente voorzieningen te worden gerealiseerd conform de voorwaarden zoals beschreven in tabel 3.
19. De voorgeschreven voorzieningen zoals beschreven in tabel 3 moeten conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 geplaatst worden (hoogte, expositie, etc.). De ontheffinghouder ziet erop toe dat de voorzieningen duurzaam zijn en te allen tijde functioneel blijven.
20. De tijdelijke voorzieningen dienen vrij te zijn van alle vormen van verstoring, zoals bijvoorbeeld licht, geluid en/of trillingen, en dienen te allen tijden bereikbaar, toegankelijk en functioneel te zijn.
21. De te slopen bebouwing dient voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te worden gemaakt. Er mag alleen ongeschikt gemaakt worden in het actieve seizoen van vleermuizen, lopend van 1 april tot 15 oktober en niet in de kwetsbare kraamperiode (niet tussen 1 mei en 15 juli). Het ongeschikt maken moet maximaal 2 weken voor de werkzaamheden worden uitgevoerd. Echter tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden moeten wel minimaal 3 dagen zitten waarop het weer bij zonsondergang geschikt is geweest voor vleermuizen; minimaal 10 graden Celsius, weinig wind ( $< 5$  Bft) en droog. Na deze drie dagen moet nogmaals met een avondcontrole door een vleermuisdeskundige, en bij geschikt weer voor vleermuizen, gecontroleerd worden of de vleermuizen echt vertrokken zijn. Daar waar de werkzaamheden in de winterperiode moeten plaatsvinden, moet het ongeschikt maken en deze controle tussen 15 september en 15 oktober worden uitgevoerd.
22. Indien bij de controleronde uitvliegende vleermuizen worden waargenomen, worden in overleg met de ecologisch deskundige aanvullende maatregelen getroffen om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken. Ook na deze maatregelen moet een controle worden uitgevoerd of de vleermuizen echt vertrokken zijn, zoals omschreven bij voorschrift 21. Deze cyclus dient net zolang herhaald te worden totdat er geen uitvliegende vleermuizen meer worden waargenomen.
23. Alle potentiële in-/uitvliegopeningen worden door middel van exclusion flaps afgesloten. Voor het ongeschikt maken mogen geen zelf-expanderende vulmiddelen (zoals purschuim) gebruikt worden om gaten dicht te zetten en geen netten of andere materialen worden gebruikt waarin dieren verstrikt kunnen raken.
24. Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, wordt het werk ter plaatse stopgezet totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. De ecologisch deskundige wordt hierbij geraadpleegd. Indien de vleermuizen niet uit zichzelf vertrekken, moet contact opgenomen worden met de provincie Gelderland om toestemming te vragen voor aanvullende maatregelen.
25. De tijdelijk aangebrachte vleermuiskasten blijven hangen tot de permanente verblijfplaatsen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke vleermuiskasten pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door vleermuizen en buiten de meest kwetsbare periodes zijnde de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (1 november tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

**Datum**  
14 maart 2022

**Zaaknummer**  
2021-014526

**Blad**  
7 van 12

## BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

### Project

#### *In de aanvraag beschreven project*

Aan de Frank Daamenstraat 23 te Ulft is de nieuwbouw voorzien van een winkelpand met een magazijn en vier bovenliggende appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de huidige bebouwing volledig gesloopt. De werkzaamheden, waaronder het ongeschikt maken en het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden, starten naar verwachting in de 2<sup>de</sup> helft van 2022. Aansluitend wordt begonnen met het realiseren van de nieuwbouw.

In het bij de aanvraag toegevoegde projectplan “Activiteitenplan Herontwikkeling Freriks Wonen en Slapen Frank Daamenstraat 23 te Ulft” (Buro Ontwerp & Omgeving, 11 november 2021) en in de aanvullende informatie van 4 januari 2022 zijn opgenomen:

- het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de resultaten;
- een effectbeoordeling van het project;
- de te nemen mitigerende of compenserende maatregelen;
- alternatievenafweging;
- onderbouwing wettelijk belang;
- beoordeling staat van instandhouding.

### In de aanvraag beschreven ecologische waarden en de effecten van het project op deze waarden

Er heeft een ecologische onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen in 2021.

De aanvrager heeft aangegeven dat de onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het op dat moment vigerende vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus.

Tabel 2 geeft een overzicht van de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de te verwachten effecten van het project.

**Tabel 2 Resultaten ecologisch onderzoek en effectbeoordeling**

| Aangetroffen soorten         | (Aantal) aangetroffen verblijfplaatsen / functies            | Aantal verblijfplaatsen waar negatieve effecten verwacht worden |
|------------------------------|--|---|
| <b>Gewone dwergvleermuis</b> | 3 paarverblijfplaatsen passerende en foeragerende individuen | 1 paarverblijfplaats  |
| <b>Laatvlieger</b>           | foeragerende individuen                                      | geen  |
| <b>Watervleermuis</b>        | passerend individu   | geen  |

Niet aangetroffen zijn:

- overige vleermuizen en functies, vogels met jaarrond beschermde nesten, reptielen, amfibieën, overige zoogdieren, beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelden.

### Preventieve maatregelen

De renovatiewerkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd om doden, verwonden of verstoren van broedende vogels te voorkomen.

### Mitigerende maatregelen

Tabel 3 geeft een overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. De voorzieningen zijn / worden aangebracht conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12. In bijlage 3 van deze ontheffing zijn de locaties van de voorzieningen opgenomen.

**Datum**  
14 maart 2022

**Zaaknummer**  
2021-014526

**Blad**  
8 van 12

**Tabel 3 Overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen**

| Soorten waarop negatief effect wordt verwacht | Tijdelijke mitigatie  | Permanente mitigatie  |
|---|---|---|
| <b>Gewone dwergvleermuis</b>                  | Zes maanden voorafgaand aan de werkzaamheden én in de actieve periode van vleermuizen moeten 8 vleermuiskasten (type VK WS 02 of vergelijkbaar) binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen zijn geplaatst.<br><br>De locatie van de 4 van deze vleermuiskasten is weergegeven in bijlage 3. | Er worden minimaal 8 inmetselfkasten (type IB VL 08 of vergelijkbaar) aangebracht binnen het plangebied.<br><br>De locatie van de 4 van deze vleermuiskasten is weergegeven in bijlage 3. |

#### **Beoordelingskader**

Tabel 4 geeft een overzicht weer van de relevante aspecten waarop getoetst is in het kader van de Wnb.

**Tabel 4 Beoordeling van het toetsingskader**

| Toetsingskader   | Beoordeling |
|--|-------------|
| Er is voldoende onderzoek uitgevoerd naar alle mogelijk voorkomende soortgroepen en alleen op de aangevraagde soorten treedt een effect op door het project. | Ja          |
| Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is door deskundigen uitgevoerd en door ons als voldoende beoordeeld.  | Nee         |
| De negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden worden met de voorgeschreven maatregelen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd.                         | Nee         |
| De alternatieve locaties, werkwijze, inrichting en planning zijn voldoende afgewogen en er is geen bevredigend alternatief.                                  | Ja          |
| Het wettelijk belang waarvoor is aangevraagd zoals aangegeven in tabel 1 is van toepassing en voldoende onderbouwd.  | Ja          |
| De lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten blijft gewaarborgd door het nemen van de voorgeschreven maatregelen.                          | Ja          |

#### *Extra toelichting beoordeling ecologisch onderzoek en de mitigerende maatregelen*

Uit de rapportage 'Nader ecologisch onderzoek Herontwikkeling Freriks Wonen en Slapen' (Buro Ontwerp & Omgeving, 13 oktober 2021) blijkt dat alle rondes van het vleermuisonderzoek zijn uitgevoerd door één persoon. In de aanvullende informatie van 4 januari 2022 stellen de onderzoekers dat alleen potentiële invliegopeningen werden aangetroffen in de zuidoostelijke muur van de te slopen bebouwing en dat inzet van één onderzoeker daarmee gerechtvaardigd is. Daarnaast wordt als onderbouwing van het ontbreken van andere verblijfplaatsen aangegeven dat tijdens het onderzoek drie gewone dwergvleermuizen in westelijke richting vlogen tijdens het moment dat invliegers kunnen worden verwacht.

Vleermuizen, met name een soort als gewone dwergvleermuis, hebben slechts een kleine opening nodig om zich toegang te verschaffen tot een verblijfplaats. Dergelijke openingen kunnen bij een visuele controle over het hoofd worden gezien en verblijfplaatsen elders in het gebouw kunnen dus nooit worden uitgesloten op basis van een gebouwinspectie.



**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

9 van 12

Een soort als gewone dwergvleermuis kan een verblijfplaats hebben in of bereiken via een kier tussen het kozijn en de muur, via de dakrand of via ruimte tussen twee gebouwdelen of een overkapping en de muur. Naast deze ruimtes kunnen vleermuizen ook verblijfplaatsen hebben achter regenpijpen, zonneschermen of andere gevelbekleding die aan de bebouwing aanwezig is. Het feit dat tijdens een ochtendronde drie gewone dwergvleermuizen in westelijke richting vlogen, toont alleen aan dat de dieren op dat moment geen gebruik maken van de bebouwing in het plangebied, maar sluit een verblijfplaats om een ander moment niet uit. Daarom dienen er meerdere onderzoeksrondes met voldoende spreiding tussen de rondes te worden uitgevoerd. Ook dienen er voldoende onderzoekers te worden ingezet om het hele gebouw te kunnen onderzoeken. Het vleermuisprotocol hanteert de volgende vuistregel: “Voor uitvliegers in de avonduren; als in het donker vanuit één positie meer dan een kwart van het onderzoeksgebied niet valt te (over)zien of te beluisteren, moet een extra waarnemer ingeschakeld worden. Daarbij geldt voor die extra waarnemer weer dezelfde regel totdat het hele onderzoeksgebied goed in beeld is.” Voor de ochtendronde, waarbij het gaat om het vaststellen van invliegers (vaak voorafgegaan door zwermgedrag), en voor onderzoek naar baltende dieren kan een groter onderzoeksgebied worden overzien en is de inzet van één onderzoeker voldoende. Voor de avondrondes, waarbij het gaat om het vaststellen van uitvliegende dieren vanaf één punt, niet. De onderzoekers geven bovendien in de aanvullende informatie van 4 januari 2022 aan dat een klein deel van de achterzijde van het hoofdgebouw vanaf de stegen niet zichtbaar is en dat het niet mogelijk is om vanaf het dak van het lagere gebouw onderzoek te doen. Omdat het onderzoek niet geheel conform het vleermuisprotocol is uitgevoerd en daarom niet kan worden uitgesloten dat er (zomer)verblijfplaatsen zijn gemist, worden vier extra tijdelijke en permanente voorzieningen gevraagd, zodat een eventueel gemiste verblijfplaats alsnog wordt gemitigeerd. Dit is opgenomen in de voorschriften.

In het bij de aanvraag aangeleverde projectplan wordt aangegeven dat het ongeschikt maken van de bebouwing kan worden uitgevoerd vanaf 16 juli 2022 en dat voor de tijdelijke verblijfplaatsen een gewenningsperiode geldt van minimaal 6 maanden. Omdat vleermuizen voldoende tijd moeten hebben om de alternatieve tijdelijke voorzieningen te ontdekken, geldt de genoemde gewenningsperiode echter wel voor de actieve periode van vleermuizen (globaal van 1 april tot 15 oktober). Dit betekent dat het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats op zijn vroegst kan worden uitgevoerd in de eerste helft van oktober.

Twee van de tijdelijke vleermuiskasten zijn opgehangen op zeer korte afstand van de te slopen bebouwing. De alternatieve voorzieningen dienen vrij te zijn van alle vormen van verstoring, zoals bijvoorbeeld licht, geluid en/of trillingen, en dienen te allen tijden bereikbaar, toegankelijk en functioneel te zijn. Dit is opgenomen als aanvullend voorschrift.

*Extra toelichting andere bevestigende oplossing*

De huidige bebouwing is verouderd en kan gezien de huidige constructie niet op een duurzame wijze worden gerenoveerd. Bovendien zou een grootschalige renovatie waarschijnlijk dezelfde negatieve effecten hebben op de gewone dwergvleermuis.

*Extra toelichting belang*

De huidige bebouwing is verouderd, slecht geïsoleerd en gasgestookt; de nieuwbouw wordt goed geïsoleerd en gasloos opgeleverd. Dit heeft een gunstig effect voor het milieu en draagt bij aan het behalen van de klimaatdoelen van Parijs. Daarnaast worden er in de nieuwe situatie vier appartementen gerealiseerd, waar nu slechts één appartement aanwezig is. Dit levert een bijdrage aan het verminderen van het huidige landelijke woningtekort en dient daarmee een dwingende reden van groot openbaar belang. Wij stemmen dan ook in met het aangevraagde wettelijke belang.

**Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde ontheffing worden verleend.

**Datum**

14 maart 2022

**Zaaknummer**

2021-014526

**Blad**

10 van 12

**OVERIGE VERPLICHTINGEN**

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor het verkrijgen van eventueel benodigde ontheffingen, vergunningen of toestemmingen op grond van andere wet- en regelgeving.

**Datum**  
14 maart 2022

**Zaaknummer**  
2021-014526

**Blad**  
11 van 12

## BIJLAGE 2

### Kaart projectlocatie



Figuur 1. Begrenzing projectlocatie aan de Frank Daamenstraat 23 te Ulfst.

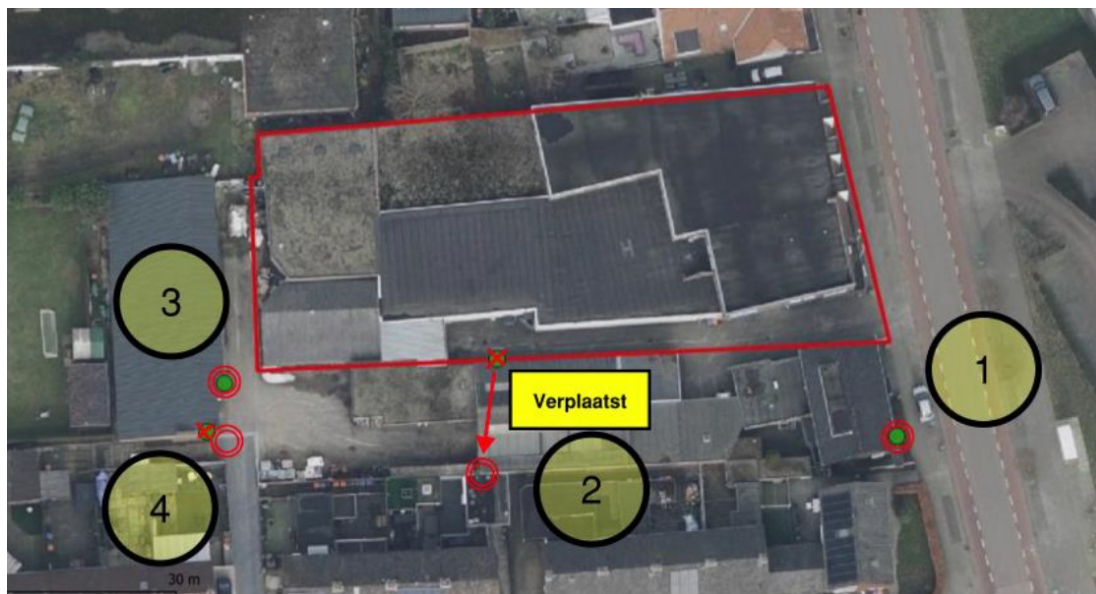
**Datum**  
14 maart 2022

**Zaaknummer**  
2021-014526

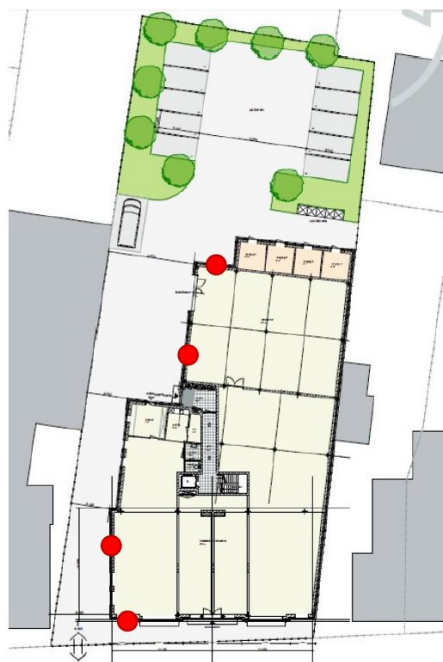
**Blad**  
12 van 12

## BIJLAGE 3

### Mitigerende maatregelen



Figuur 2. Locatie van vier van de tijdelijke voorzieningen (rode cirkels) ten opzichte van het plangebied (rode kader). Deze voorzieningen zijn opgehangen op 22 januari 2022; kast 2 is op 29 januari verplaatst, omdat deze te laag was opgehangen.



Figuur 3. Locaties van vier van de permanente voorzieningen (rode stippen) in de nieuwbouw.