

Activiteitenplan Baanhoek 21

Project: Sloop/nieuwbouw Baanhoek 21 Ens
Status: Definitief
Betreft: Nieuwbouw met voorafgaande sloop
Opsteller/indiener: ██████████
Datum opstellen: 23-12-2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Projectgegevens	4
2.1. Naam project	4
2.2. Doel project	4
2.3. Startdatum project	4
2.4. Einddatum project	4
2.5. Locatie project	4
3. Omgevingswet	6
3.1 Effecten	6
3.2 Alternatieve afweging	7
4. Staat van instandhouding	7
4.1 Gewone dwergvleermuis	7
4.2 Effect op de staat van instandhouding	7
5. Mitigerende maatregelen	7
5.1 Gewone dwergvleermuis	7
5.2 Algemene maatregelen	8
5.3 Tijdelijke mitigatie.....	8
5.4 Permanente mitigatie	9
5.5 Verwijdering van tijdelijke mitigatie	9
5.6 Overzicht data van uitvoering	10
Bronvermelding	11



1. Inleiding

Mercatus heeft onlangs Baanhoek 21 te Ens aangekocht. Het betreft een ruimte die gebruikt werd als ontmoetingsruimte door een zorgpartij. Momenteel staat deze ruimte leeg.

Mercatus heeft nu het gehele appartementencomplex Baanhoek 1 – 59 te Ens in bezit, en wil graag Baanhoek 21 slopen en op deze plek 2 of 3 appartementen nieuw bij bouwen.

Bij het deel (Baanhoek 21) die gesloopt wenst te worden is één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aangetroffen. Zie inventarisatierapport LBF-2025-103 (Cornelissen, 2025). Om die reden dient een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten te worden aangevraagd.

Met de sloop en opbouw van de woningen wordt een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis vernield. Daarom zijn mitigerende maatregelen nodig, om de effecten van de sloop tot een minimum te beperken en de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet te verslechteren. Met het project is het niet mogelijk gebleken om direct permanent te mitigeren. Daarom worden de effecten eerst tijdelijk gemitigeerd. In de nieuwbouw worden permanente voorzieningen getroffen voor de gewone dwergvleermuis.

Dit activiteitenplan is bedoeld om de effecten van de sloop dusdanig te mitigeren dat de gewone dwergvleermuis geen schade ondervindt aan de werkzaamheden. Ook is dit activiteitenplan bedoeld als handreiking voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten.

2. Projectgegevens

2.1. Naam project

Sloop-nieuwbouw Baanhoek 21 te Ens PMC-10981

2.2. Doel project

De ontmoetingsruimte wordt niet meer als zodanig gebruikt, en er is geen vraag naar. Logisch gevolg is om appartementen toe te voegen, aan het bestaande appartementencomplex.

Door deze leegstaande ruimte te vervangen voor nieuwbouw, wordt de sociale veiligheid van de bewoners gewaarborgd. Geen (langdurige) leegstand.

2.3. Startdatum project

De sloop van Baanhoek 21 is gewenst in het 4e kwartaal van 2026, de nieuwbouwwerkzaamheden wensen aansluitend te starten in 2026.

2.4. Einddatum project

De oplevering van de nieuwbouw is geschat op medio 2027.

2.5. Locatie project

Het pand is gelegen in Ens, aan de Baanhoek 21. Figuur 1 en figuur 2 tonen kaartjes met het betreffende pand gearceerd en de door T. Cornelissen (2025) aangetroffen verblijfplaats van de beschermde soorten.

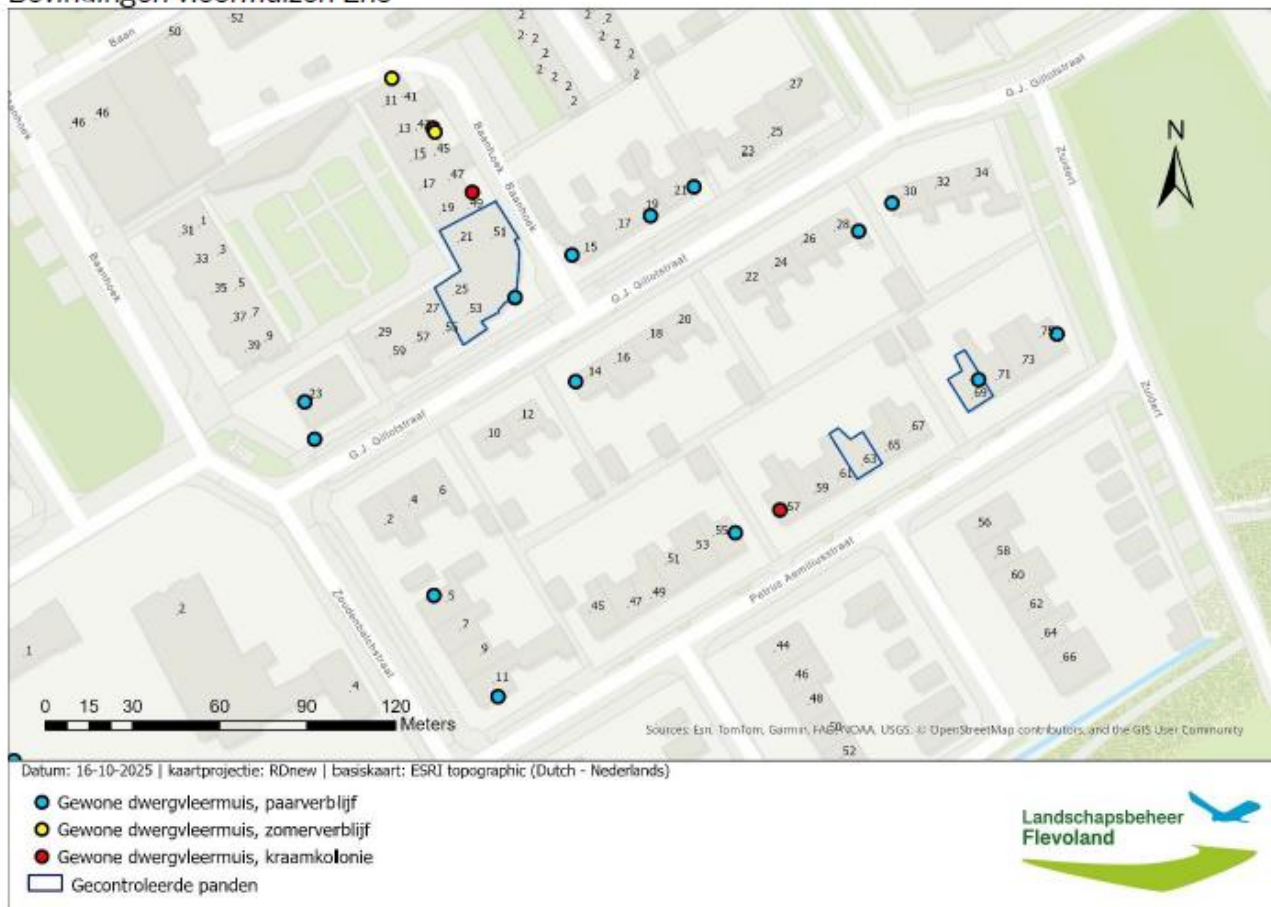
Figuur 1.

Het studiegebied in Ens.



Figuur 2.

Bevindingen vleermuizen Ens



De resultaten zijn tevens weergegeven in de interactieve kaart voor de vleermuizen die is gedeeld met Mercatus.

Overzicht aangetroffen beschermde soorten in Ens.

Locatie	Soort(en)	Type verblijf/nest	Aantal
Baanhoek 21	Gewone dwergvleermuis	Paarverblijf	1



Figuur 3: Straatzijde Baanhoek 21 Ens



Figuur 4: Kwartrond rood; te slopen deel
Zie ook figuur 3; rood omkaderd is te slopen deel.

3. Omgevingswet

Met dit project wordt een verblijf- en voortplantingsplaats van de beschermde gewone dwergvleermuis binnen het plangebied vernield. Om die reden dient een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten te worden aangevraagd.

Zie ook: [Flora- en fauna-activiteit - Provincie Flevoland](#)

Op grond van onderstaande belangen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd:

Volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang.

Uit de aanvraag volgt dat de huidige ontmoetingsruimte niet meer voldoet aan de (verhuur)vraag vanuit de markt. Deze ruimte is door Mercatus dan ook onlangs aangekocht om deze ruimte om te bouwen naar 2 of 3 appartementen, indeling zoals de reeds bestaande appartementen in het complex Baanhoek 1 t/m 59. Door sloop-nieuwbouw wordt er een beter leefklimaat gecreëerd voor de bewoners/omgeving.

3.1 Effecten

Met dit project wordt een verblijf- en voortplantingsplaats van de beschermde gewone dwergvleermuis binnen het plangebied vernield. Op de korte termijn verdwijnt er een verblijfplaats van een beschermde soort, maar door te mitigeren worden negatieve effecten op de staat van instandhouding van de beschermde soorten voorkomen.

Op de lange termijn wordt ingestoken op over-mitigatie en wordt het project natuur inclusief ontwikkeld. Door over-mitigatie krijgen beschermde soorten in de toekomst meer kansen in de nieuwe woningen. Daarmee zijn er geen negatieve effecten op de staat van instandhouding van de beschermde soorten die voorkomen.

5.2 Algemene maatregelen

Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden worden met de volgende eisen, ter voorkoming van verstoring van de gewone dwergvleermuis:

Voor elke verblijfplaats dat wordt vernield, worden minimaal vier nieuwe alternatieve verblijfplaatsen aangeboden.

Het pand wordt gesloopt buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van de gewone dwergvleermuis (Tabel 2). Er kan niet gesloopt worden in de periode juli t/m oktober.

De panden worden ongeschikt gemaakt begin oktober 2026 door de ruimte tussen de dakrand-muur te sluiten (bijvoorbeeld met purschuim), waarbij er per zijde een opening met exclusion flaps gemaakt wordt. Per pandzijde worden er minimaal 2 exclusion flaps geplaatst. Dit zodat de aanwezige vleermuizen het pand kunnen verlaten en een andere verblijfplek zoeken in de periode dat zij actief zijn. De exclusion flaps zijn uiterlijk 15 oktober gerealiseerd zodat het pand op 1 november vleermuisvrij is.

Sloopwerkzaamheden kunnen starten na de gewenningsperiode voor vleermuizen en buiten de kwetsbare periode. Start van de sloop is mogelijk vanaf november 2025.

Na de verwijdering van de verblijfplaatsen, hoeft er geen rekening meer gehouden te worden met de kwetsbare periode, mits de aanwezige tijdelijke vleermuiskasten niet worden verstoord.

5.3 Tijdelijke mitigatie

Ter tijdelijke mitigatie worden externe vleermuiskasten geplaatst.

Bij het plaatsen van de tijdelijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis, moet rekening gehouden worden met de volgende eisen:

De tijdelijke vleermuiskasten worden aan omliggende panden in bezit van Mercatus bevestigd, zie Figuur 5 voor de locaties. Per gevel worden er vier vleermuiskasten geplaatst.

Er moet een vrije invliegroute aanwezig zijn.

De vleermuiskasten worden op minimaal 3 meter hoogte opgehangen. Op de ingang van de vleermuizenkast mag geen kunstlicht schijnen tijdens de schemering of nacht.



Figuur 5; G.J. Gillotstraat 15 Ens

Ter vervanging van het paarverblijf vanwege de tijdelijke verslechtering van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis worden er 4 alternatieve locaties gerealiseerd die geschikt zijn als paarverblijf. Er worden 4 tijdelijke, externe vleermuiskasten geplaatst. De kasten dienen minimaal geschikt te zijn als paarverblijf voor gewone dwergvleermuizen. Er kan gebruik worden gemaakt van de VK MP 05 Vleermuizenkast (zie Figuur 7) of een vergelijkbaar type geschikt voor aan gevels.

Figuur 7.
VK MP 05 Vleermuizenkast (Vivara Pro, z.d.-c).



De tijdelijke mitigatie voor de vier paarverblijven wordt zo spoedig mogelijk gerealiseerd. Voor tijdelijke vervanging van de paarverblijfplaatsen, geldt een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het parseizoen in augustus. De vleermuiskasten zijn bij voorkeur zijn in februari 2026 aanwezig, maar niet later dan 1 maart 2026. (reeds geplaatst)

5.4 Permanente mitigatie

Bij de oplevering van het project worden permanente verblijfplaatsen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis gerealiseerd. In totaal worden er 4 vleermuiskasten bij de nieuwe appartementen ingebouwd.

Bij het plaatsen van de permanente alternatieven voor de gewone dwergvleermuis, moet rekening gehouden worden met de volgende eisen:

Er moet een vrije invliegrouete aanwezig zijn.

De vleermuiskasten worden op minimaal 3 meter hoogte opgehangen. Op de ingang van de vleermuizenkast mag geen kunstlicht schijnen tijdens de schemering of nacht.

Er kunnen meerdere inbouwstenen bij elkaar worden geplaatst, in gevels op verschillende windrichtingen is voor de vleermuizen ideaal.

Het is raadzaam vleermuisverblijven niet direct boven ramen in te bouwen, in verband met mogelijke overlast door uitwerpselen.

Er worden minimaal 4 permanente vleermuiskasten ingebouwd voor de gewone dwergvleermuis ter vervanging van het vernielde paarverblijf. De kasten dienen minimaal geschikt te zijn als paarverblijf voor gewone dwergvleermuizen. Er kan gebruik worden gemaakt van de IB VL 06 Inbouwsteen (zie Figuur 8) of een vergelijkbaar type geschikt voor inbouw.

Figuur 8.
IB VL 06 Inbouwsteen Vleermuizen (Vivara Pro, z.d.-d).



5.5 Verwijdering van tijdelijke mitigatie

Na realisatie van het project en uitvoering van de permanente mitigatie, mogen de tijdelijke maatregelen worden verwijderd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende eisen:

De tijdelijke vleermuiskasten mogen verwijderd worden na een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente locaties aanwezig zijn.

De tijdelijke vleermuiskasten dienen verwijderd te worden buiten de kwetsbare periode (november-februari). De kasten mogen ook binnen de kwetsbare periode worden verwijderd, enkel nadat een ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat de kasten niet bewoond zijn.

Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen is niet noodzakelijk. Wanneer de vleermuiskasten geen belemmering vormen komt het de vleermuizen ten goede als deze blijven hangen zolang de kasten functioneel zijn.

5.6 Overzicht data van uitvoering

In deze paragraaf wordt overzichtelijk de data van uitvoeren van bovenstaande maatregelen weergegeven, zie de desbetreffende paragrafen voor de gestelde eisen.

Datum	Activiteit
Januari 2026	Plaatsen tijdelijke vleermuiskasten (zie 5.2)
Begin oktober 2026	Verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis ongeschikt maken (zie 5.2)
November 2026	Start sloop
6 maanden na oplevering	Verwijderen inactieve, tijdelijke vleermuiskasten (zie 5.3)



BRONVERMELDING

Foppen, R. & Vogel, R. (2022). *Staat van instandhouding van soorten van de Vogelrichtlijn zonder instandhoudingsdoelen in Natura 2000-gebieden (2022/81)*. Sovon.

Vivara Pro. (z.d.-c). *VK MP 05 Vleermuizenkast* [FIGUUR]. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.vivarapro.nl/shop/vleermuisverblijven-voor-mitigatie-en-compensatie/gevelkasten-vleermuizen/vk-mp-05-vleermuizenkast/>

Vivara Pro. (z.d.-d). *IB VL 06 Inbouwsteen Vleermuizen* [FIGUUR]. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.vivarapro.nl/shop/inbouwstenen-voor-vleermuizen-gierzwaluwen-en-huismussen/inbouwstenen-vleermuizen/ib-vl-06-inbouwsteen-vleermuizen/>

Cornelissen, T. (2025, november). *Ecologisch onderzoek Mercatus*, Ens PMC-10981 (LBF-2025-103). Landschapsbeheer Flevoland.

Zoogdiervereniging. (2018). *Gewone dwergvleermuis*. Geraadpleegd op 3 januari 2024, van <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis>