

Aanvullende gegevens

Zaaknummer: 2025-005-731

DSO-verzoeknummer: 2025041400292

Beste heer/mevrouw,

De provincie Gelderland heeft Sweco gevraagd om aanvullende gegevens op de ingediende aanvraag voor een vergunning op grond van de Omgevingswet voor een Flora- en Fauna-activiteit. Middels dit schrijven willen wij u op de hoogte brengen van de gevraagde gegevens.

1. Uit het DSO-formulier blijkt dat de vergunning voor de laatvlieger en gewone dwergvleermuis, onder andere wordt aangevraagd voor het verbod 'opzettelijk doden en vangen'. Voor het opzettelijk doden wordt geen vergunning verleend, van vangen is geen sprake. Door het ongeschikt maken van de bebouwing en het nemen van mitigerende maatregelen, moet doden namelijk voorkomen worden. Gelieve de aanvraag voor dit verbod voor zowel de laatvlieger als de gewone dwergvleermuis in te trekken.

Bij deze willen we de aanvraag voor dit verbod intrekken.

2. In de alternatievenafweging ontbreekt een toelichting waaruit blijkt waarom de woningen niet worden gerenoveerd. De optie van renoveren dient nog in de alternatievenafweging opgenomen te worden.

De vernieuwing past in de visie van Veluwonen om in 2030 een CO2 reductie van 50% te halen. De strategie die we in Oud Eerbeek hebben gekozen sluit naar mening van de projectgroep goed aan bij het realiseren van een evenwichtige wijk. Hierbij sluiten we met de nieuwbouw van Oud Eerbeek aan op de nieuwbouw in de Eerbeekse Enk. Het sloop-nieuwbouwdeel ligt centraal in de wijk en relatief ver van de fabrieken. De voorgenomen sloop van de 86 woningen is gebaseerd op een zorgvuldige afweging van zowel bouwtechnische, energetische als woonkwaliteit-gerelateerde argumenten. Uit onderzoek blijkt dat deze woningen structureel en functioneel niet meer voldoen aan de eisen van de hedendaagse tijd. Hieronder volgt een onderbouwing van deze beslissing.

a. Slechte energetische kwaliteit

De woningen zijn gebouwd in een tijd waarin isolatie, energieprestaties en duurzaam materiaalgebruik nauwelijks een rol speelden. De woningen beschikken over enkel glas, matig tot niet-geïsoleerde gevels, vloeren en daken, en verouderde verwarmingsinstallaties. Dit leidt tot een zeer hoog energieverbruik, wat niet alleen nadelig is voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de bewoners. Een renovatie zou slechts beperkte

energetische verbetering opleveren en staat niet in verhouding tot de noodzakelijke investeringen.

24-07-2025

b. Tocht, vocht en woontechnische gebreken

Bewoners ervaren structurele problemen zoals tocht in huis, koudebruggen en vochtproblemen, die in veel gevallen leiden tot schimmelvorming. Deze gebreken tasten het wooncomfort ernstig aan en brengen risico's met zich mee voor de gezondheid van de bewoners. Ondanks herhaalde onderhoudsbeurten blijven deze problemen terugkeren, wat wijst op fundamentele gebreken in de bouwtechniek van destijds.

c. Geluidsoverlast en beperkte geluidsisolatie

De geluidsisolatie in deze woningen is benedenmaats en voldoet niet aan de hedendaagse normen. Zowel contactgeluid tussen woningen als omgevingsgeluid van buiten (bijvoorbeeld verkeer of naburige activiteiten) dringen gemakkelijk door. Dit leidt tot een verstoring van het woongenot en maakt de woningen onaantrekkelijk voor bewoners die behoefte hebben aan een rustige en comfortabele leefomgeving.

d. Verduurzamen is financieel en technisch niet verantwoord

Hoewel verduurzaming in de vorm van renovatie op papier een mogelijkheid lijkt, blijkt uit technische en financiële haalbaarheidsstudies dat een ingrijpende renovatie van deze woningen een investering vereist die nauwelijks opweegt tegen de baten. Bovendien is het resultaat van een renovatie slechts beperkt houdbaar en blijft men zitten met verouderde bouwstructuren. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om toekomstbestendige, duurzame en energiezuinige woningen te realiseren die voldoen aan de eisen van nu én van de toekomst (zoals BENG-normen of energieneutraliteit).

Conclusie

De combinatie van structurele bouwkundige gebreken, slechte energetische prestaties, gezondheidsrisico's en beperkte renovatiemogelijkheden leidt tot de conclusie dat sloop en vervangende nieuwbouw de meest duurzame, verantwoorde en toekomstgerichte keuze is. Met de sloop ontstaat de kans om nieuwe, comfortabele en energiezuinige woningen te realiseren die recht doen aan de wensen van huidige én toekomstige bewoners.

3. Hoe worden de 3 verblijfplaatsen van laatvlieger die in de eerste fase verdwijnen, gemitigeerd? Kan er niet zodanig gewerkt worden, dat eerst de gebouwen zonder verblijfplaatsen van laatvlieger gesloopt en herbouwd worden?

Het wijzigen van de routing is in dit stadium niet meer mogelijk aangezien het verhuisplan van de bewoners al definitief is en reeds is gecommuniceerd. We willen daarom voorstellen om voor de 3 verblijfplaatsen van de laatvlieger direct permanente voorzieningen te realiseren voor de laatvlieger minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zodat deze voorzieningen zowel een tijdelijk als permanent karakter hebben. De voorzieningen worden gerealiseerd in woningen van Veluwonen die tot hun woningbezit horen. De woningen zijn recent gerenoveerd en blijven daarom ten

tijde van het werk voor het aangevraagde projectgebied ongemoeid. Voor de permanente voorzieningen willen we voorstellen om gebruik te maken van de VML1 kast van Unitura. De kasten willen we plaatsen aan de kopgevels van de volgende adressen:

Jan Mankesstraat 22, 28, 30 en 36;

Poelkampstraat 35 en 37;

Wethouder Sandersstraat: 52, 60, 76, 84, 86 en 90.

