

Datum**Zaaknummer**

2025-010073

OnderwerpAanvullende gegevens aanvraag
Omgevingswet Flora- en Fauna-
activiteit**Inlichtingen bij**Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl**Blad**

1 van 5

Locatie

Lawickse Allee 130, Wageningen

Activiteit

Herinrichting kantoor naar woningen

DSO-verzoeknummer

2025072500272

Beste [REDACTED],

U heeft een aanvraag voor een vergunning op grond van de Omgevingswet voor een Flora- en Fauna-activiteit bij ons ingediend. Deze hebben wij op 25 juli 2025 ontvangen. Naar aanleiding van de beoordeling hebben we nog de volgende gegevens nodig:

In het rood heeft Sweco en De Woningstichting Wageningen een reactie gegeven op het verzoek om aanvullende gegevens.

- De aanvraag is ingediend door [REDACTED]. Dit is volgens ons systeem niet gedaan namens De Woningstichting Wageningen. Dit was waarschijnlijk wel de bedoeling. Graag bevestigen dat de aanvraag wel namens De Woningstichting Wageningen ingediend had moeten worden.

Het klopt inderdaad dat de aanvraag namens De Woningstichting Wageningen ingediend had moeten worden.

- Graag toestemming geven dat wij ambtelijk de indiener mogen wijzigen.

Hierbij akkoord om de indiener te wijzigen.

- Wat zijn de juiste post adres gegevens van De Woningstichting Wageningen?

Buurtseweg 3, 6707 EZ Wageningen

Onderzoek:

- Welke tijden wordt het paarverblijf uitgevoerd?

De ronde staat nu ingepland op 18 augustus 2025 (mits de weersomstandigheden gunstig zijn).

- Is er een warmtebeeldcamera gebruikt bij de onderzoeken?

Ja er is gebruik gemaakt van warmtebeeldcamera's gedurende alle onderzoeken.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nlBNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2GBtw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie
Gelderland

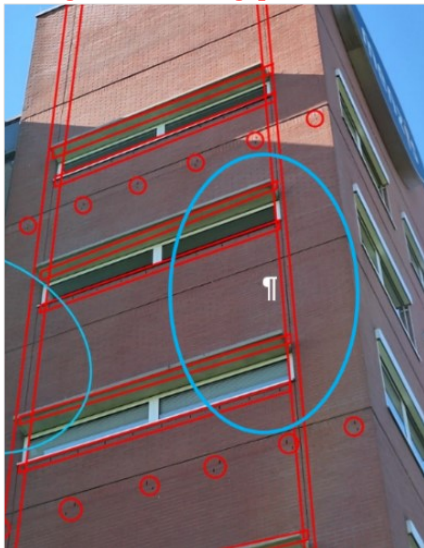
- Graag onderbouwen waarom de 'extra in- uitvliegopeningen' bij het kraamverblijfplaats geen afzonderlijke zomerverblijfplaatsen zijn en ook dusdanig gemitigeerd en gecompenseerd moeten worden. De onderbouwing dat het gaat om een aaneengesloten spouwmuur is onvoldoende.

Er was duidelijk sprake van gedrag van de gewone dwergvleermuizen wat te verwachten is bij een kraamverblijfplaats. De vleermuizen werden zowel in- en uitvliegend bij het kraamverblijfplaats waargenomen (wat duidt op zogende vrouwtjes die terug invliegen om hun jongen te zogen).

Mitigatie:

- Graag onderbouwen waarom er wel gewerkt kan worden aan de grijze gevel direct naast/bij het massawinterverblijf. Volgens het onderzoek kan daar geen massawinterverblijfplaats worden uitgesloten.

Figuur 3.3 uit het activiteitenplan is per abuis verkeerd in de rapportage gezet (het betreft een kopieerfout uit de eerste rapportage van het ecologisch onderzoek. In hoofdstuk 6 van het activiteitenplan is het wel correct weergegeven. Bij het eerste bezoek was dit de conclusie in het veld maar na het tweede bezoek en een bezoek overdag bij het gebouw (waarbij bleek dat er geen invliegopeningen aanwezig waren ter hoogte van de linker blauwe ovaal) werd duidelijk dat de massawinterverblijfplaats zich met zekerheid in de rode gevel bevindt. In onderstaande figuur is een aangepaste kaart weergegeven.



Figuur 1 Locatie van massawinterverblijf (blauwe ovalen) aan zuidzijde. rode stroken/cirkels zijn mogelijke invliegopeningen (open stootvoegen, dilatatievoegen).

- Graag bevestigen dat de het rapport '2503-01552 v2.0 – Memo werkzaamheden gevel' verouderd is er de werkzaamheden aan de rode (en grijze) gevel bij het massawinterverblijf niet worden uitgevoerd.

Het klopt dat dit verouderd is en dat op basis van de resultaten van het ecologisch onderzoek is besloten om de spouwmuur intact te houden. Er worden enkel een aantal kozijnen vervangen waarbij de spouwlaten behouden blijven waarmee aantasting van de massawinterverblijfplaats niet aan de orde is. Dit wordt uitgevoerd buiten de gevoelige periode van vleermuizen. De spouwmuur evenals alle invliegopeningen blijven behouden in de gevel met de rode bakstenen.

- Hoeveel afstand zit er tussen de tijdelijke kasten aan de oostgevel en de balkons er onder?

Dit wordt nog uitgezocht. Indien gewenst kunnen wij de kasten verplaatsen naar de gevel van de balkons. In dat geval zullen de kasten maar minimaal in afstand verplaatst worden maar is de vrije uitvliegroute wel veel hoger als in de huidige situatie. Wij horen graag of dit gewenst is.

Algemeen:

- De onderbouwing van het wettelijk belang is toegespitst op het renoveren van woningen. Het huidige gebouw is/was in gebruik als kantoor en niet als bestaande woningen. Graag het wettelijk belang zo opschrijven dat het van toepassing is op het huidige gebouw.

Het realiseren van nieuwe woningen draagt bij aan het verbeteren van de volksgezondheid door het bieden van gezonde, veilige en kwalitatief hoogwaardige woonomgevingen. Daarnaast speelt realisatie van nieuwe woningen een cruciale rol in het tegengaan van woningtekorten, wat direct invloed heeft op de sociale gezondheid. Een tekort aan adequate woonruimte kan leiden tot overbevolking, verhoogde stressniveaus en verslechterde mentale gezondheid. Door nieuwe woningen te realiseren, kunnen we deze problemen aanpakken en bijdragen aan een stabiele en gezonde samenleving voor alle inwoners. In dit geval gaat het om sociale huurappartementen en om levensloopbestendige woningen waarvan in Wageningen een groot tekort is. Om deze redenen is het van belang om een vergunning voor vleermuizen te verkrijgen, zodat de geplande woningbouwprojecten kunnen doorgaan zonder nadelig effect op de vleermuispopulaties. Het mag niet ten koste gaan van de bescherming van de vleermuizen, maar tegelijkertijd is het essentieel om de volksgezondheid te waarborgen door voldoende en geschikte huisvesting te bieden.

Het huidige kantoorgebouw voldoet nog niet aan de gestelde eisen voor woningen. Het (groot en klein) onderhoud en renovatie aan het kantoorgebouw heeft als doel de te realiseren woningen duurzaam te behouden voor de toekomst. Achterstallig onderhoud aan gebouwen leidt tot kapitaalvernietiging en draagt op die manier niet bij aan een duurzame en meer circulaire economie. Op den duur zal het verval ook tot gevaarlijke situaties, ongezond binnenklimaat en slechte woonomstandigheden leiden. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale leefomstandigheden van de bewoners.

Het grootschalig renoveren en energetisch opwaarderen, is nodig om aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Bouwbesluit of landelijke afspraken voor het Energieakkoord en Klimaatakkoord te kunnen voldoen. Het kantoorgebouw is nu slecht geïsoleerd, zonder kwalitatief luchtverversingssysteem en er is sprake van vochtintreding via kozijnen en gevels. Door de grote temperatuurverschillen, beperkte isolatie en te veel vocht in de bebouwing ontstaat condensatie en

Datum

8-8-2025

Zaaknummer

2025-010073

Blad

4 van 5

schimmelvorming, wat het binnenklimaat voor bewoners verslechterd. Wat weer slecht is voor de volksgezondheid.

Het verduurzamen (isoleren) van het (kantoor)gebouw, draagt bij aan maatschappelijke opgaves en heeft een positief effect op het milieu. Door het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen wordt minder CO₂ uitgestoten, wat de opwarming van het klimaat tegengaat, en het draagt bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan het milieu en de volksgezondheid. Door de verduurzaming gaat ook het energieverbruik van het gebouw omlaag. De woningen worden all-electric waardoor er geen gasverbruik meer is. Dit is maatschappelijk relevant want het geeft economische voordelen voor de bewoners van sociale huurwoningen.

Met het bovenstaande in acht genomen kunnen we ermee instemmen dat het belang zoals genoemd onder artikel 8.74j lid 1b sub 1 van het Bkl: "volksgezondheid of de openbare veiligheid", en het belang genoemd onder artikel 8.74 k lid 1b sub 3 en artikel 8.74 l lid 1b sub 3 van het Bkl: "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" van toepassing zijn op de onder hoofdstuk 4.1 genoemde activiteiten van de woningbouwcorporatie.

- Loopt de spouw tussen het grijze bakstenen deel, het rode bakstenen deel en de cassette deel door? Zo ja, worden er spouwborstels gebruikt en waar?

Nee het loopt niet door.

- Loopt de spouw tussen gebouwdeel A en gebouwdeel C en gebouwdeel B door? Zo, ja worden er spouwborstels gebruikt en waar?

Nee het loopt niet door.

- Wordt gebouwdeel c in zijn geheel gesloopt?

Alleen de glazen corridors worden verwijderd. Gebouwdeel C wordt gesloopt als de huidige huurder Menzis weg is (uiterlijk eind 2030).

Opmerking:

Er mogen 's nachts geen steigers rond het massawinterverblijf staan tussen 1 augustus en 1 april om verstoring van het massawinterverblijf te voorkomen.

Dat is akkoord.

Lever uw gegevens op tijd aan

Wilt u de gevraagde gegevens binnen vier weken na de verzenddatum van deze brief via het Omgevingsloket opsturen? Vermeld hierbij ook het zaaknummer. Dit vindt u bovenaan deze brief.

Datum

8-8-2025

Zaaknummer

2025-010073

Blad

5 van 5

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](https:// 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,

Martine Jongman
Teammanager Vergunningverlening

Voor deze brief geldt:

Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5