

Provincie Gelderland
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

datum 3 september 2025

betreft Beantwoording verzoek
aanvullende gegevens

uw kenmerk 2025-007285

ons kenmerk 2025-101961-16668

Geachte heer/mevrouw,

In uw brief van 24 juli 2025 (briefnummer 2025052000667) heeft u een verzoek gedaan om aanvullende gegevens omtrent de vergunningsaanvraag 2025-007285. In de daaropvolgende correspondentie is uitstel voor de beantwoording verleend en zijn voorbereidingen getroffen voor overleg. Hieronder beantwoord en/of licht ik uw vragen puntsgewijs toe en schets ik een mitigatievoorstel, voor zover dat binnen de huidige stand van het project mogelijk is. Ook doe ik een voorstel voor een datum voor het overleg.

Vanwege onduidelijkheid omtrent deze vergunningsaanvraag en het verkrijgen van de benodigde vergunning voor Stikstof is de opdrachtgever genoodzaakt de projectplanning te wijzigen. De beoogde start van de werkzaamheden is verschoven van het najaar van 2025 naar het najaar van 2026. Het activiteitenplan zal worden aangepast op basis van de afspraken en uitkomsten van ons overleg.

Aantal personen per veldbezoek

Alle onderzoeksrondes in de verschillende deelgebieden, zowel voor huismus, gierzwaluw als vleermuis, zijn uitgevoerd door één hiertoe opgeleid persoon. Wel kunnen er op één avond meerdere deelgebieden tegelijk onderzocht zijn.

Belang huismus en gierzwaluw

Ten aanzien van de huismus en gierzwaluw wordt vergunning aangevraagd 'in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals vermeld in artikel 8.74j, eerste lid, onder b, sub 1° van de het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

Onderhoud aan en renovatie van gebouwen heeft als doel gebouwen duurzaam te behouden voor de toekomst. Achterstallig onderhoud leidt tot kapitaalvernietiging en draagt op die manier niet bij aan een duurzame en meer circulaire economie. Op den duur zal verval ook kunnen leiden tot gevaarlijke situaties, een ongezond binnenklimaat en slechte woonomstandigheden. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale en fysieke leefomstandigheden van de bewoners. Bij deze woningen is leeftijd en kwaliteit van dakpannen dusdanig slecht dat het vervangen ervan noodzakelijk is om de woningen bewoonbaar te houden op de lange duur. Uitstellen van het tijdig vervangen van de dakpannen kan leiden tot lekkages en waterschade, wat weer kan leiden tot schimmelvorming. Het renoveren en energetisch opwaarderen van verouderde gebouwen, is nodig om aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Bouwbesluit, functionele randvoorwaarden of landelijke afspraken voor het Energieakkoord en Klimaatakkoord te kunnen voldoen. Betreffende woningen en gebouwen zijn slecht geïsoleerd, zonder kwalitatief luchtverversingssysteem en er kan sprake zijn van vochtintrede via kozijnen, gevels en schoorstenen. Door de grote

temperatuurverschillen, beperkte isolatie en te veel vocht in de woningen ontstaat condensatie en schimmelvorming, wat het binnenklimaat voor bewoners en gebruikers verslechterd. Wat weer slecht is voor de volksgezondheid. Het verduurzamen (isoleren) en onderhouden van deze gebouwen, draagt bij aan maatschappelijke opgaves uit het Energieakkoord en Klimaatakkoord 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 bijdraagt aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan het milieu en de volksgezondheid. Door de verduurzaming gaat het energieverbruik en daarmee de stookkosten voor bewoners omlaag. Dit is maatschappelijk relevant, omdat het burgers helpt met energiearmoede.

Projectplan en mitigatie

Vanwege de hoge kosten van het project (uitvoering in 2 fasen, saneren en verwijderen van bestaande schoorstenen, toepassen van buitendakisolatie en het realiseren van mitigatieschoorstenen en overstekken) is het project voor Veluwonen niet uitvoerbaar in zijn huidige vorm. Daarom is Veluwonen genoodzaakt de werkzaamheden aan te passen.

Er wordt gezocht naar een oplossingsrichting waarbij isolatiedoelen en behoud van verblijfplaatsen van beschermde soorten gecombineerd worden. Hierbij is het uitgangspunt om werkzaamheden uit te voeren buiten de kritische periodes van soorten en om bestaande verblijfplaatsen te behouden, waarbij alle bestaande ruimtes en toegangen behouden blijven of identiek worden teruggebracht. Onderstaand wordt deze denkrichting toegelicht.

Mitigatie gewone dwergvleermuis en laatvlieger

Binnen het nieuwe plan bestaan de werkzaamheden aan het dak enkel uit het vervangen van dakpannen, panlatten en tengels en het aanbrengen van BatSafe dampopen folie daaronder. Isolatie wordt aan de binnenzijde van het dak aangebracht. De schoorstenen blijven volledig intact. Toegangen tot verblijfplaatsen blijven intact of worden in dezelfde hoedanigheid teruggebracht (loodslabben/kantpannen/open stootvoegen/ruimte achter boeidelen). Werkzaamheden zullen in één fase plaatsvinden tussen 1 september 2026 en 1 maart 2027 (bij blokken met huismusnesten) of 1 april 2027 (bij blokken met gierwaluwnesten en/of vleermuizen).

Doordat de oorspronkelijke kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis intact blijven en er volledig buiten de kritische periode wordt gewerkt, wordt er voor deze verblijfplaatsen niet aanvullend gecompenseerd.

Voor de zomer-/paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis die zich niet in de schoorstenen bevinden of waarvan de locatie onzeker is, evenals voor laatvlieger, wordt gecompenseerd door het volledige dak geschikt te houden door bestaande toegangen/doorkruipen te behouden of identiek terug te brengen. Dit betekent dat toegangen via loodslabben en pannen identiek teruggebracht worden en de fysieke ruimte eronder vergelijkbaar zullen zijn. Het dakvlak zal aan de binnenzijde geïsoleerd worden zodat de (toegangen tot) schoorstenen behouden kunnen blijven. Vanwege deze isolatie, en het voorkomen van vochtproblemen, is het noodzakelijk om een dampopen folie aan te brengen bovenop het dakbeschoot. Deze wordt geschikt gemaakt door gebruik te maken van BatSafe dampopen folie of vergelijkbaar. De spouw is nageïsoleerd en daarmee minimaal tot niet geschikt voor vleermuizen. Hoogstens kan het toegepaste isolatiemateriaal op enkele plekken ingezakt zijn. Hierdoor zouden kleine ruimtes potentieel geschikt kunnen zijn rond nok of dakrand. Doordat de spouwmuur al geïsoleerd is, is het openlaten van de volledige spouw geen optie als mitigatiemaatregel. Wel blijven alle huidige open ruimtes in de spouw behouden. Verbindingen tussen open spouwruidtes, dakvlak en schoorsteen blijven in de nieuwe situatie behouden. Om exact te bepalen waar/hoe deze doorkruipen aanwezig zijn, wordt een inspectie op hoogte uitgevoerd.

Mitigatie huismus en gierzwaluw

De werkzaamheden worden buiten de kritische perioden uitgevoerd en alle verblijfplaatsen van beschermde soorten zullen weer volledig toegankelijk zijn na afronding van de werkzaamheden. Voor verblijfplaatsen op het dakvlak geldt echter dat niet gegarandeerd kan worden dat deze exact in dezelfde staat worden teruggebracht. Potentieel heeft de isolatie aan de binnenzijde van het dak effect op klimaatcondities tussen het dakbeschot en de pannen. Daar waar vleermuizen actief kunnen sturen op een geschikt microklimaat door zich te verplaatsen tussen de verschillende locaties (schoorsteen, dak, spouw en expositie) kan een nest niet actief verplaatst worden. Daarom worden er zekerheidshalve voor huismus en gierzwaluw ook kasten ingebouwd. In het huidige plan wordt afgezien van het compleet vervangen van het dak, waardoor er ook geen nieuw overstek wordt gecreëerd. Benodigde mitigerende maatregelen voor huismus (22 kasten, type [HMP2](#)) en gierzwaluw (6 kasten, type [GZP2](#)) zullen daarom in de gevel worden ingebouwd, zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaatsen en onder voorwaarden uit de Kennisdocumenten. Bij het inbouwen van de kasten wordt voorkomen dat in eventuele open spouwdelen (ingezakte isolatie) een kast wordt geplaatst. Hiermee moet voorkomen worden dat beschikbare ruimte voor vleermuizen verloren gaat.

Gebruik van purschuim & periode ongeschikt maken

De passage over het risico-gestuurd toepassen van purschuim en het lichten van dakpannen voor het ongeschikt maken voor vleermuizen zal worden verwijderd uit het activiteitenplan. Ook de periode van ongeschikt maken zal in het activiteitenplan worden aangepast naar 1 t/m 30 september i.v.m. laatvlieger.

Tijdelijke mitigatie

De werkzaamheden worden buiten de kritische perioden uitgevoerd en alle verblijfplaatsen van beschermde soorten zullen weer volledig toegankelijk zijn na afronding van de werkzaamheden, hierdoor is tijdelijke mitigatie niet nodig. Tijdelijke mitigatie die nu al gerealiseerd is (op niet-projectwoningen) zal tijdens de werkzaamheden blijven hangen als tijdelijke ecologische plus. Dit betreft 25 vleermuiskasten (type [Schwegler 2FE](#)) en 10 huismuskasten (type [HMT2](#)).

Kennisdocument laatvlieger

Recent is een nieuw kennisdocument laatvlieger verschenen, waarin wordt gesteld dat het uitsluiten van winterverblijfplaatsen van laatvlieger alleen via maatwerk, bijvoorbeeld telemetrieonderzoek, onderbouwd kan worden. Daarnaast wordt beschreven dat compensatie voor winter- en kraamverblijfplaatsen uitsluitend mogelijk is na een langdurige gewenningstijd van vijf jaar.

Wij zien dat dit in de praktijk grote consequenties kan hebben, met name voor woningcorporaties. Bij Veluwonen staan meerdere grote projecten in Eerbeek, Loenen en Laag Soeren op de planning, waar we tot nu toe grote aantallen zomer- en meerdere kraamverblijfplaatsen van laatvlieger hebben aangetroffen. Onderstaand schetst Veluwonen in 6 punten de mogelijke gevolgen van het strikt toepassen van een vijf jaar gewenningstijd voor laatvlieger:

1. Financieel

- Uitstel van investeringen: geplande renovatie- en verduurzamingskosten schuiven jaren op, terwijl prijzen in de tussentijd gaan stijgen.
- Woningen die niet voor niets op de planning zijn komen te staan moeten in de tussentijd onderhouden blijven, wat leidt tot extra kosten.

2. Planning technisch

- Herplannen van projecten is complex en nauwelijks mogelijk aangezien er in vijf van de zes projecten laatvliegers zijn aangetroffen.
- Uitstel van projecten gaat ook de daarop volgende projecten vertragen.
- Vijf jaar wachten is een lange termijn met veranderende wet- en regelgeving en marktomstandigheden. Er ontstaat een nieuwe situatie.

3. Bewoners

- Ontevreden bewoners omdat ze langer moeten wachten op renovatie en verduurzaming.
- Bewoners profiteren pas veel later van energiebesparende maatregelen.
- Uitstel kan leiden tot frustratie en ontevredenheid onder bewoners.

4. Begrotingstechnisch

- Meerjarige begrotingen moeten aangepast worden; geplande uitgaven verschuiven.
- Onzekerheden door inflatie en rente kunnen begrotingen beïnvloeden.
- Risico op tegenvallers door noodreparaties of tijdelijke maatregelen.

5. Bedrijfseconomisch

- Prestatieafspraken met landelijke en lokale overheden kunnen niet meer nagekomen worden (reduceren warmtevraag, reduceren co-2 uitstoot, stap richting aardgasvrije woningvoorraad, zorgdragen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen).
- Strategische keuzes moeten mogelijk worden herzien.

6. Werkgelegenheid

- Minder/geen renovatieprojecten leidt tot minder/geen werkdruk voor medewerkers Veluwonen en projectteams.
- Partners: aannemers en bouwbedrijven krijgen minder werk.
- Na 5 jaar kan er piekdruk ontstaan met risico op personeelstekorten en hogere bouwkosten.

Samenvatting

Voor Veluwonen betekent de 5 jaar gewenningstijd dat renovatie- en verduurzamingsplannen vertraging oplopen met grote gevolgen: hogere kosten (onderhoud & inflatie), uitgestelde verbeteringen voor bewoners, bijstelling van begrotingen en strategie, en onzekerheid in werkgelegenheid. Het wordt cruciaal om alternatieve projecten naar voren te halen, flexibel te begroten en bewoners tijdig en duidelijk te informeren om draagvlak te behouden.

Wij zouden daarom graag met u van gedachten wisselen over hoe de provincie deze nieuwe inzichten betreft bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Dit gesprek biedt de mogelijkheid om gezamenlijk te verkennen welke aanpak haalbaar en uitvoerbaar is en wat de ruimte is voor maatwerk. Mogelijke opties voor een gesprek hierover bij de provincie zijn:

- Woensdag 24 september 11.00-13.00 uur
- Woensdag 1 oktober in de ochtend

We zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

