

**Activiteitenplan voor de sloop
van woningen in Gasselter-
nijveen**

*b*uro *b*akker adviesburo voor ecologie

Activiteitenplan voor de sloop van woningen in Gasselternijveen

Status

Definitief

Datum

4 augustus 2014

Handtekening

Michiel van Kerkvoorde

Inhoud

1 Aanleiding en doel	5
2 Beschermde soorten	7
2.1 Onderzoeksmethodiek	7
2.2 Beschermde soorten	8
2.3 Vrijstellingen en gedragscodes	10
3 Effectenbeoordeling	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Aantasting vaste verblijfplaats en nesten	11
3.3 Gunstige staat van instandhouding	11
4 Mitigatie	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Sloop	13
4.3 Alternatieve verblijfplaatsen	13
5 Alternatieven en belangen	15
5.1 Onderbouwing belang	15
5.2 Alternatievenafweging	15
5.3 Planning	16
Bijlage 1 Topografische kaart	19

1 | Aanleiding en doel

Woningstichting De Volmacht is voornemens om een wijkvernieuwing uit te voeren in Gasselternijveen. Met de wijkvernieuwing wordt onder andere geanticipeerd op de bevolkingskrimp in het dorp, wordt het dorp aantrekkelijk gehouden voor alle bevolkingsgroepen (tegengaan vergrijzing) en wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van deze tijd. Een volledige onderbouwing van de wijkvernieuwing is opgenomen in hoofdstuk 5.

Als onderdeel van de wijkvernieuwing worden 30 woningen gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw met 15 woningen. Het betreft de sloop van de woningen op de volgende adressen:

- Schuttevaerstraat 13 t/m 39
- Schuttevaerstraat 12 t/m 28
- Schoenerstraat 19 t/m 27
- Burgemeester Gaarlandtlaan 57 en 59

Ten behoeve van de sloop is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Uit dit onderzoek is gebleken dat in een aantal woningen nesten van Huismussen en Gierzwaluwen aanwezig zijn. Tevens kunnen verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis nog niet geheel worden uitgesloten. Om die reden wordt middels deze aanvraag ontheffing aangevraagd voor de Huismus, Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis.



Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied. De huizen zijn oranje omkaderd. Luchtfoto: Google Earth Pro

Vanwege de gewenste sloop in oktober/november wordt er ontheffing aangevraagd voordat het volledige onderzoek naar vleermuizen is afgerond. Deze werkwijze is volgens ons verantwoord omdat:

- het onderzoek naar de belangrijkste functies voor vleermuizen conform het vleermuisprotocol is afgerond
- het nog resterende deel van het onderzoek ook conform het vleermuisprotocol zal worden uitgevoerd
- de mitigatie voor vleermuizen is afgestemd op alle eventueel nog te verwachten verblijfplaatsen
- de mitigatie conform alle richtlijnen uit de soortstandaard van de Gewone dwergvleermuis is uitgevoerd

Daarmee zou het eerst volledig uitvoeren van het vleermuisonderzoek en op basis daarvan aanvragen van een ontheffing, leiden tot een zeer ongewenste vertraging van de sloop, terwijl er geen sprake is van een ecologische winst of noodzaak. Mocht het resterende deel van het onderzoek, tegen de verwachting in, toch leiden waarnemingen waarin de mitigatie niet voorziet, dan zullen we bevoegd gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte stellen. De sloopwerkzaamheden zullen dan worden aangepast en zo nodig uitgesteld.

Dit activiteitenplan dient als onderbouwing van de aanvraag ontheffing ingevolge artikel 75 van de Flora- en faunawet.

2 | Beschermde soorten

2.1 Onderzoeksmethodiek

Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd op verschillende dagen in het voorjaar en de zomer van 2014. Na een verkennend onderzoek is gericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuizen. Tabel 1 geeft een overzicht van de dagen waarop de verschillende deelonderzoeken zijn uitgevoerd.

Tabel 1 Data veldwerk en weersomstandigheden.

Datum	Type onderzoek	Tijd	Temp	Wind	Bewolking
3 april 2014	onderzoek Huismus	8:00 – 9:00	12°C	matig	half bewolkt
5 mei 2014	onderzoek Huismus	11:00 – 11:30	13°C	weinig	half bewolkt
19 mei 2014	onderzoek Gierzwaluw	21:00 – 21:30	20°C	geen	onbewolkt
19 mei 2014	onderzoek vleermuizen	21:30 – 23:00	19°C	geen	onbewolkt
1 juni 2014	onderzoek vleermuizen	22:00 – 0:00	12°C	geen	onbewolkt
17 juni 2014	onderzoek vleermuizen	3:45 – 6:00	11°C	matig	zwaar bewolkt
24 juni 2014	onderzoek Gierzwaluw	12:15 – 13:30	20°C	weinig	onbewolkt
10 juli 2014	onderzoek Gierzwaluw	16:30 – 17:30	27°C	weinig	half bewolkt
Half augustus 2014	onderzoek vleermuizen	Conform protocol			
Begin september 2014	onderzoek vleermuizen	Conform protocol			

Het onderzoek naar de Huismus is uitgevoerd tijdens twee veldbezoeken in het voorjaar. Daarbij is gelet op de aanwezigheid van zingende mannetjes die territoriaal gedrag vertonen rondom de woningen. Ook andere territoriaal gedrag zoals het slepen met nestmateriaal is geobserveerd. Het onderzoek naar Gierzwaluwen is uitgevoerd door middel van drie veldbezoeken in de periode eind mei tot begin juli. Hierbij is gelet op de aanwezigheid van in- en uitvliegende dieren.

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol (Netwerk Groene Bureaus) met behulp van een Peterson D240x batdetector en digitale opnameapparatuur. Alle veldbezoeken zijn uitgevoerd onder voor vleermuizen geschikte omstandigheden (zie tabel 1). Dit betekent boven de 10°C, droog en weinig wind. Tijdens het invallen van de duisternis en eenmaal in de vroege ochtend is met behulp van de batdetector gepost op verschillende strategische locaties zodat in- en uitvliegende vleermuizen goed konden worden waargenomen.

Aan de hand van resultaten verkregen uit bovenstaande bezoeken hebben we een goed beeld gekregen van de belangrijkste functies voor vleermuizen in het plangebied. Buro Bakker heeft ruime ervaring met vleermuisonderzoeken bij woningen met gelijke bouwstijl. Daaruit kunnen we opmaken dat er bij de nazomer rondes alleen nog paarverblijven worden gelokaliseerd. Als woningen met een bouwstijl zoals de in dit onderzoek betreffende woningen een belangrijke functie, zoals een kraamverblijf bevatten, dan blijkt dit altijd al uit de bezoeken in de kraamtijd.

Er worden in augustus en september nog twee vloermuisrondes uitgevoerd om te werken volgens het Vloermuisprotocol 2013 en zo eventuele paarverblijven te lokaliseren. Op die manier kan rekening worden gehouden met deze exacte locaties bij de start van de sloop. Mocht het resterende deel van het onderzoek, legen de verwachting in, toch leiden waarnemingen waarin de mitigatie niet voorziet, dan zullen we bevoegd gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte stellen. De werkzaamheden zullen dan worden aangepast en zo nodig uitgesteld.



Figuur 2 Impressie van het plangebied

2.2 Beschermde soorten

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet vastgesteld in de te slopen woningen. Er is sprake van een minimale activiteit van vleermuizen rond de te slopen woningen. Slechts enkele malen werd een overvliegende Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger waargenomen.

Buiten het plangebied werd in de Burgemeester Gaarlandlaan een verblijfplaats van Laatvliegers vastgesteld. Het betrof minimaal 15 dieren. Mogelijk is er sprake van een kraamkolonie. Er zijn geen aanwijzingen dat de vleermuizen binding hebben met de woningen in het plangebied.

Aan de hand van het tot nu toe uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat zich in de woningen geen kraamverblijfplaatsen of zomerverblijfplaatsen bevinden. De bezoeken zijn uitgevoerd in de kraamtijd waardoor deze periode geheel gedekt is. De aanwezigheid van paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis kan nu nog niet worden uitgesloten, alhoewel de zeer beperkte activiteit van vleermuizen tot nu toe de kans hierop beperkt maakt.

Op andere locaties in Gasselternijveen zijn in 2011 en 2014 twee kraamkolonies van Gewone dwergvleermuis aangetroffen (bron: waarneming.nl). Het betreft locaties binnen 500 meter van het

plangebied. In het algemeen bevindt zich rondom een kraamkolonie een netwerk van verblijfplaatsen. Het zeer beperkte aantal waarnemingen van de Gewone dwergvleermuizen in het plangebied is een sterke indicatie dat dit netwerk zich niet tot hier uitstrekt. Bij de mitigatieopgave is vanuit zorgvuldigheid wel uitgegaan van de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis.

Huismussen

In enkele woningen aan de Schuttevaerstraat werden in totaal zeven Huismussennesten waargenomen. Rondom de te slopen woningen zijn bovendien Huismussennesten in andere woningen waargenomen. De woningen in de directe omgeving hebben veelal dezelfde bouwstijl en zijn uitermate geschikt voor Huismussennesten. De Huismussennesten in de directe omgeving van het plangebied zijn ook in kaart gebracht. Alle waarnemingen zijn weergegeven in figuur 3. Ook in de wijdere omgeving zijn veel Huismussen waargenomen, hetgeen duidt op de aanwezigheid van nesten.

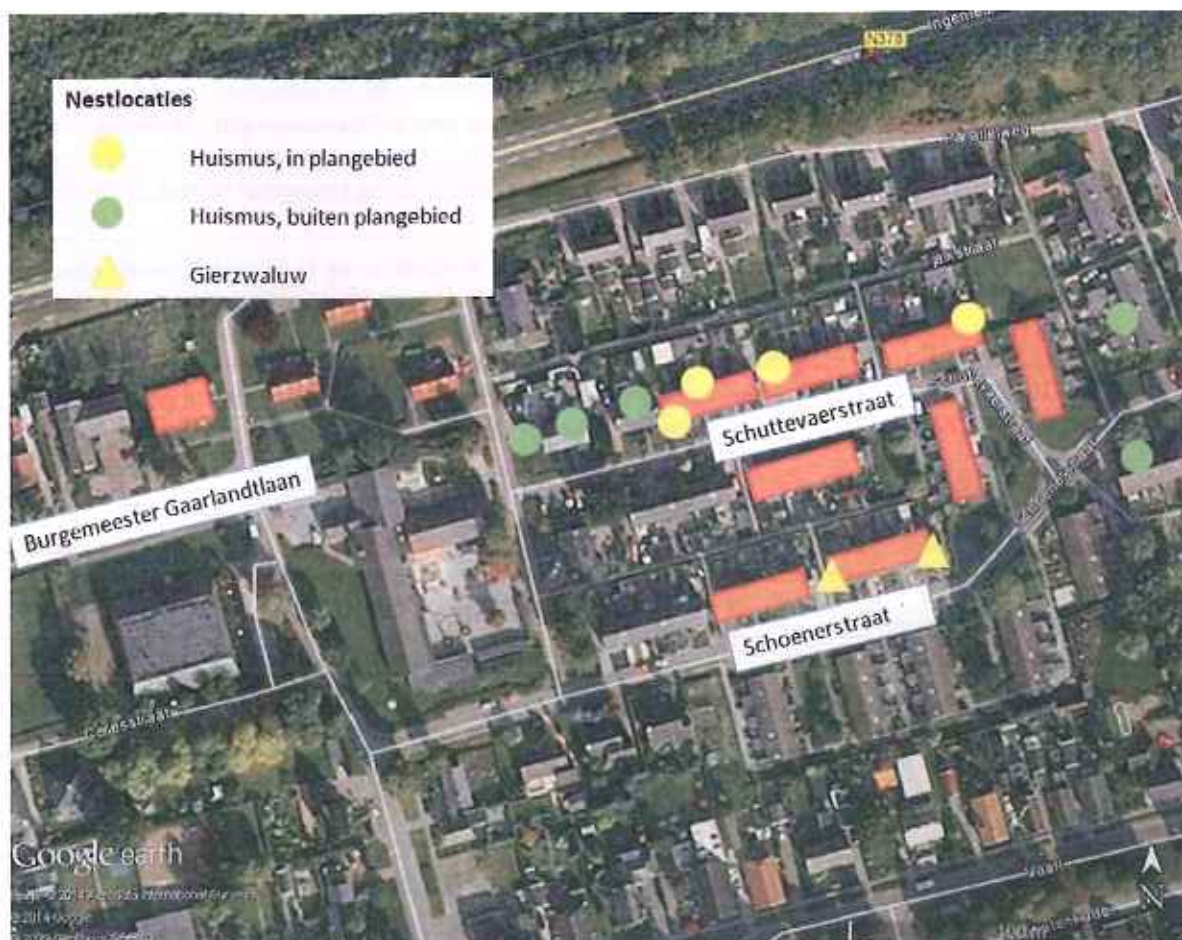
Gierzwaluwen

In twee woningen aan de Schoenerstraat zijn nesten van de Gierzwaluw vastgesteld. Het betreft in totaal vier nesten. De vogels vliegen in via schief liggende gevelpannen op de kopse kant van de woningen. Een groter aantal Gierzwaluwen is regelmatig foeragerend vastgesteld boven Gasselternijveen. Mogelijk betreft het vogels die elders in het dorp nestelen. Maar het kan ook gaan om vogels die niet nestelen, maar wel onderdeel uitmaken van de lokale populatie. In de regel zijn er in elke populatie ook vogels aanwezig die niet nestelen.

In de gebiedsverkenning die voorafgaand aan het soortgericht onderzoek is uitgevoerd, is de potentie van de woningen voor Gierzwaluwen als beperkt beoordeeld. Dit heeft te maken met de bouwstijl van de woningen, in het bijzonder met de hellingshoek van de daken. Ook op basis van bronnenonderzoek kwam deze locatie niet als kansrijk naar voren. Daarbij komt dat Gierzwaluwen zelden in kleine dorpen zoals Gasselternijveen broeden (bron: o.a. soortenstandaard Gierzwaluw).

Tabel 2: Waarnemingslocaties beschermde soorten

Soort en aantal	Adres
Huismus 1 paar	Schuttevaertstraat 9
Huismus 2 paar	Schuttevaertstraat 11
Huismus 2 paar	Schuttevaertstraat 17
Huismus 2 paar	Schuttevaertstraat 31
Gierzwaluw 2 paar	Schoenerstraat 19
Gierzwaluw 2 paar	Schoenerstraat 27



Figuur 3 Locaties van nesten van huismus en gierzwaluw binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied.

2.3 Vrijstellingen en gedragscodes

De Gewone dwergvleermuis, Gierzwaluw en Huismus worden zwaar beschermd door de Flora- en faunawet. Op de soorten zijn geen vrijstellingen of gedragscodes van toepassing.

3 | Effectenbeoordeling

3.1 Inleiding

In verband met de geplande nieuwbouw zullen de 30 woningen aan Burgemeester Gaarlandtlaan, de Schuttevaerstraat en de Schoenerstraat worden gesloopt. De aangetroffen nesten van Huismussen en Gierzwaluwen zullen daarbij worden vernietigd. Ook kan de vernietiging van paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis niet geheel worden uitgesloten.

3.2 Aantasting vaste verblijfplaats en nesten

Door de sloop van de woningen zullen zeven nestplaatsen van de Huismus verloren gaan. Er zijn tijdig nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd en in de nieuwbouw zullen vogelvides worden geplaatst voor de Huismussen. Ook gaan vier nestplaatsen van de Gierzwaluw verloren. Ook hiervoor zullen mitigerende maatregelen worden aangebracht. Niet uitgesloten kan worden dat paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis verloren gaan. Hiervoor is op voorhand gemitigeerd. In hoofdstuk 4 is de mitigatie uitvoerig beschreven.

3.3 Gunstige staat van instandhouding

Huismussen

Er zijn zeven Huismussennesten aangetroffen in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied werden vele Huismussen aangetroffen. Ten minste acht andere nesten werden vastgesteld. Dit wijst op eenvoudige toegang tot geschikte nestlocaties in de aanwezige woningen. In 14 woningen aan de Parallelweg zijn in het voorjaar van 2014 over de volle lengte van de woningen vogelvides aangebracht. De Parallelweg ligt direct ten noorden van het plangebied.

Vernietiging van de zeven nesten zal niet leiden tot een terugloop van Huismussen in de omgeving, mede omdat er voldoende alternatieve nestlocaties in de directe omgeving zijn. Op landelijk niveau is de Huismus algemeen. Door het verdwijnen van zeven nesten zal de lokale populatie niet afnemen. Er zijn voldoende alternatieven in de omgeving voor nesten doordat de bouwstijl van andere woningen gelijkwaardige alternatieven biedt. Met het aanbrengen van vogelvides in 14 woningen aan de Parallelweg is er sprake van een duurzame uitbreiding van de broedmogelijkheden in de wijk. Daardoor hebben de Huismussen voldoende uitwijkmogelijkheden. De landelijke of lokale gunstige staat van instandhouding komt niet in het geding.

Gierzwaluw

Er is sprake van een zeer kleine kolonie Gierzwaluwen in de te slopen woningen. Er zijn vier nesten vastgesteld. Daarnaast bestaat de kolonie uit een aantal ongepaarde dieren. Onzeker is of er elders in Gasselternijveen ook door Gierzwaluwen wordt gebroed. In dorpen van de omvang van Gasselternijveen is de aanwezigheid van de Gierzwaluw vrij ongebruikelijk. Meestal bevinden de kolonies zich in stedelijk gebied. De regionale populatie van Gierzwaluwen bevindt zich vooral in de omliggende grotere dorpen en steden, met name Veendam, Stadskanaal, Assen en Zuidlaren.

Bij het verdwijnen van de nestgelegenheid in de te slopen woningen hebben de vogels de mogelijkheid uit te wijken naar alternatieve nestlocaties. Er zijn meerdere woningen met een vergelijkbare bouwstijl beschikbaar. Ook zullen bij terugkeer van de vogels in het voorjaar van 2015 de nestkasten beschikbaar zijn die als mitigatie worden aangebracht.

De ingreep en het effect op de Gierzwaluw wordt beschouwd als een kleine ingreep zoals die is benoemd in de soortenstandaard voor de Gierzwaluw. In Gasselternijveen kan er mogelijk een tijdelijke dip optreden in de omvang van de populatie ter plekke. Omdat er buiten het te slopen pand geen waarnemingen zijn van broedgevallen elders in het dorp, is moeilijk te voorspellen in hoeverre alternatieve broedlocaties direct betrokken zullen worden. Voor de populatie in noordoost Drenthe zal er in ieder geval geen sprake zijn van een waarneembaar negatief effect. Veel grotere aantallen Gierzwaluwen broeden in omliggende plaatsen, waardoor op het niveau van de regionale populatie er geen sprake is van een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding.

Gewone dwergvleermuis

Het plangebied lijkt van marginale waarde voor de Gewone dwergvleermuis. Elders in Gasselternijveen zijn wel grote aantallen Gewone dwergvleermuizen aanwezig. Deze dieren lijken geen binding te hebben met het plangebied. Mocht er sprake zijn van één of meer paarverblijven, dan zal het verlies ervan goed op te vangen zijn door:

- Verblijfplaatsen in het netwerk rond de kraamkolonies die elders in Gasselternijveen aanwezig zijn
- In de andere woningen in de wijk met een vergelijkbare bouwstijl als de slopen woningen
- In de 12 vleermuiskasten die op woningen aan de Parallelweg zijn opgehangen (zie hoofdstuk 4).

Het tijdelijk verlies van paarverblijfplaatsen zal niet leiden tot een negatief effect op de lokale populatie van de Gewone dwergvleermuis, vanwege het royaal beschikbaar zijn van alternatieven. De gunstige staat van instandhouding komt daardoor, ook op lokaal niveau niet in het geding.

4 | Mitigatie

4.1 Inleiding

Mitigatie is er op gericht de negatieve effecten van de sloop voor Huismus, Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis en Huismus te voorkomen en zoveel mogelijk te beperken. Hierbij is zowel de wijze van slopen als het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen van belang.

4.2 Sloop

Planning

De sloop vindt plaats begin november. De woningen hebben dan voor geen van de aanwezige beschermde soorten een essentiële functie. Huismussen zijn vaak wel in de buurt van de nestlocatie aanwezig, maar gebruiken deze niet. Gierzwaluwen zijn niet in Nederland aanwezig in het najaar en de winter. En het paarzeizoen van de Gewone dwergvleermuis is begin november ruimschoots voorbij.

Wijze van sloop

De sloop start met het voorzichtig blootleggen van de nestplaatsen van Huismussen door het verwijderen van de onderste plannenrij.

Indien verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis worden vastgesteld, worden deze voorafgaand aan de sloop onaantrekkelijk gemaakt voor vleermuizen. Dit gebeurt door het geleidelijk aanbrengen van tocht en licht. Hiervoor worden dakpannen verwijderd en tochtgaten aangebracht in de spouwmuur. Het onklaar maken van verblijfplaatsen van vleermuizen gebeurt alleen als de nachttemperaturen voldoende hoog zijn zodat eventueel aanwezige dieren nog in staat zijn om een alternatieve verblijfplaats te vinden.

Ecologische begeleiding

Het onklaar maken van verblijfplaatsen van vleermuizen gebeurt onder ecologische begeleiding. Dit houdt in dat een ecooloog aangeeft op welke wijze tocht en licht in de verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis kan worden aangebracht. Na het aanbrengen van de tocht zal er controle plaatsvinden met een batdetector om vast te stellen of er nog vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Zonodig worden er meer voorzorgsmaatregelen genomen en wordt de controle herhaald.

4.3 Alternatieve verblijfplaatsen

Huisemus

In maart 2014 zijn over de volledige govellengte van 14 woningen aan de Parallelweg vogelvides aangebracht. De vogelvides zijn verdeel over de voor- en achterzijde van de woningen. Hiermee wordt variatie aangebracht in klimatologische omstandigheden en kunnen de vogels kiezen voor de meest optimale omstandigheden.

Er is sprake van een ruime periode van overlap van het beschikbaar zijn van de alternatieve verblijfplaatsen en de te verwijderen verblijfplaatsen. Hierdoor hebben de mussen de gelegenheid gehad de nieuwe broedlocaties te verkennen en zullen ze bij afwezigheid van de oorspronkelijke locaties sneller in gebruik worden genomen.

Ook in de nieuwbouw van de 15 nieuw op te richten woningen zullen vogelvides worden opgenomen. Hiermee resulteert de wijkvernieuwing uiteindelijk in een ruimer aanbod van geschikte broedlocaties voor de Huismus dan de oorspronkelijke situatie.

Gierzwaluw

In september 2014 zullen 20 gierzwaluwkasten worden aangebracht in de directe omgeving van de te slopen woningen. Dit houdt in dat er per verwijderde nestplaats vijf alternatieven worden aangeboden. Ook in de nieuw te bouwen woningen zal nestgelegenheid voor Gierzwaluwen worden aangebracht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inbouwstenen.

Bij het plaatsen van zowel de tijdelijke kasten als de inbouwstenen, wordt rekening gehouden met de uitgangspunten voor een juiste plaatsing:

- Plaatsing op het noorden of oosten, niet in de volle zon
- Plaatsing in groepjes bij elkaar
- Minimale hoogte drie meter
- Vrije aanvliegroute, zonder risico's op verkeersslachtoffers

Gewone dwergvleermuis

In maart 2014 zijn 12 platte vleermuiskasten van het type Armenië aangebracht op gevels van woningen aan de Elleboog 9 (2x), Koeriersterweg 14 (2x), Vijverstraat 2 (2x), Schoenerstraat 20 en 44 (4x) en Kruisstraat 11 (2x). Bij de plaatsing is rekening gehouden met alle vereisten zoals die gelden voor het aanbrengen van vleermuiskasten. Dit betreft:

- Een vrije aanvliegroute
- Plaatsing op minimaal drie meter hoogte
- Plaatsing gericht op een zonnige kant (zuidoost of zuidwest)
- Plaatsing in clusters
- Een locatie in de directe nabijheid van de te verwijderen verblijfplaatsen.

De vroegtijdige plaatsing van de kasten maakt het voor vleermuizen mogelijk deze op te nemen in hun netwerk van verblijfplaatsen. Bij het verwijderen van de eventuele verblijfplaatsen in de te slopen woningen, zullen de alternatieven dan sneller in gebruik worden genomen.

Als blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis in de te slopen woningen, dan zal in de vervangende nieuwbouw tevens worden voorzien in het aanbieden van duurzame verblijfplaatsen. Hiervoor worden in de spouwmuren ruimtes toegankelijk gemaakt voor vleermuizen middels toegankelijk stootvoegen met een vrije achterliggende ruimte.

5 | Alternatieven en belangen

5.1 Onderbouwing belang

De sloop van de 30 woningen waarop de ontheffingsaanvraag betrekking heeft maakt onderdeel uit van een grootschalige wijkvernieuwing in Gasselternijveen. Met deze wijkvernieuwing wordt actief ingespeeld op de problematiek die kenmerkend is voor grote delen van het platteland van Noord Nederland. Er is enerzijds sprake van een krimp van de bevolking met de leegstand van (met name huur-)woningen tot gevolg. Anderzijds leidt het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen tot een meer eenzijdige ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking. De bevolking vergrijsst. Deze ontwikkelingen leiden, zonder actieve sturing, tot een zichzelf versterkend effect en daarmee tot een ernstige aantasting van de leefbaarheid in de dorpen. Leegstand leidt tot verpaupering en sociale onveiligheid.

Met de sloop van de 30 woningen wordt ruimte gemaakt voor de nieuwbouw van 15 woningen. Met het terugbouwen van een kleiner aantal woningen wordt leegstand tegengegaan. Daarnaast zijn de nieuwbouwwoningen grotendeels zogenaamde levensloopbestendige woningen die nu geschikt zijn voor ouderen, maar in de toekomst ook voor (kleine) gezinnen.

De ruimere opzet van het nieuwbouwplan resulteert bovendien in een prettigere sfeer in de wijk, doordat de bebouwingsdichtheid afneemt. De nieuw te bouwen woningen worden afgestemd op de woonwensen van deze tijd, inclusief wooncomfort en een laag energieverbruik. Op deze manier wil De Volmacht mensen aan Gasselternijveen binden die anders hoogstwaarschijnlijk zouden zijn weggetrokken. Daarmee draagt de nieuwbouw bij aan diversiteit van de bevolkingssamenstelling. De wijkvernieuwing en daarin de sloop van 30 woningen, is vastgelegd in de wijkvisie 'Herstructurering Gasselternijveen - Visie en terugblik op het proces' d.d. 4 december 2012 (als bijlage bijgevoegd). De wijkvisie is nadrukkelijk is samenwerking met de bewoners en met de gemeente Aa en Hunze tot stand gekomen.

5.2 Alternatievenafweging

Het alternatief voor sloop en nieuwbouw is renovatie. Onderdeel van de wijkvernieuwing is renovatie van andere woningen van De Volmacht in Gasselternijveen. Met renovatie kan deels worden ingespeeld op veranderende woonwensen. De woningen kunnen voorzien worden van een hoger comfortniveau en betere isolatie.

Renovatie voor de hele wijk is echter geen alternatief om de problematiek effectief aan te pakken. Met alleen renovatie wordt leegstand niet tegengegaan. Bovendien is het met renovatie niet mogelijk om woningen te creëren die voor wat betreft inhoud, ruimteverdeling en indeling aansluiten op de beoogde doelgroepen (senioren) en op de wensen van deze tijd. Daarmee kan de eenzijdige bevolkingssamenstelling niet effectief worden aangepakt. Bovendien is een ruimere opzet van de wijk erg gewenst om een prettiger woonklimaat te creëren en om beter aan te sluiten bij de directe omgeving. De wijkvernieuwing is ingestoken vanuit de filosofie 'renovatie waar het kan, nieuwbouw waar het nodig is'.

Om de periode waarin ge- en verbouwd wordt in de wijk zo kort mogelijk te houden, is het zeer wenselijk dat de sloop in het najaar van 2014 plaatsvindt. De bewoners van de te slopen woningen zijn op de hoogte van de plannen en zijn zeer gebaat bij een korte termijn perspectief voor een nieuwe woning.

5.3 Planning

- | | |
|-------------------|---|
| • Maart 2014: | Plaatsing vogelvides en vleermuiskasten |
| • September 2014: | Plaatsing gierzwaluwkasten |
| • November 2014: | Sloop woningen |
| • Januari 2015: | Start nieuwbouw |
| • Xxxx | Nieuwbouw gereed. |



Colofon

Opdrachtgever

Woningstichting De Volmacht

Contactpersoon

Dhr. R. Brunen

Uitgevoerd door

Buro Bakker adviesburo voor ecologie BV
Weiersloop 9
Postbus 10034 | 9400 CA Assen
T 0592 - 313389 | info@burobakker.nl
www.burobakker.nl

Projectleiding

Michiel van Kerkvoorde

Rapportage

Harold Steendam & Michiel van Kerkvoorde

Veldwerk

Harold Steendam

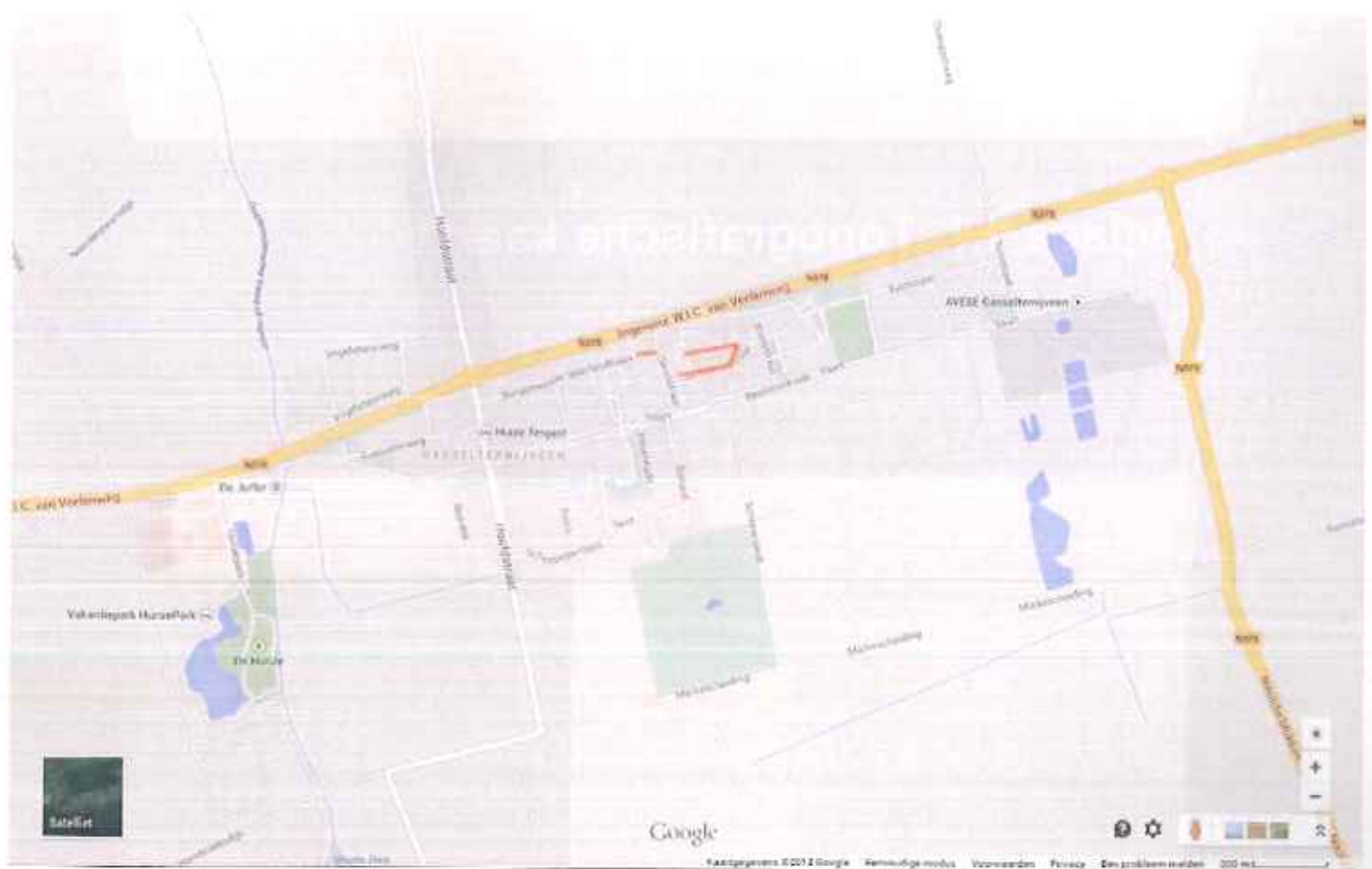
© Buro Bakker adviesburo voor ecologie BV
Gebruik en overname van gegevens alleen
toegestaan met volledige bronvermelding.

Wijze van citeren

Buro Bakker 2014, Activiteitenplan voor de sloop van
woningen in Gasselternijveen. In opdracht van Woning-
stichting De Volmacht.

b

Bijlage 1 | Topografische kaart



Locatiekaart (bron: Googlemaps)