

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buren, Appelgaard

Bestemmingsplan	: Buren, Appelgaard
Datum vaststelling raad	: 21 mei 2013
Behorend bij raadsbesluit	: RV/12/00207

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard

Het plangebied ligt in de stad Buren tussen de N834 (Culemborgseweg), de Prins Willem-Alexanderstraat en de Marijkelaan. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van maximaal 41 appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van donderdag 26 juli tot en met woensdag 5 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

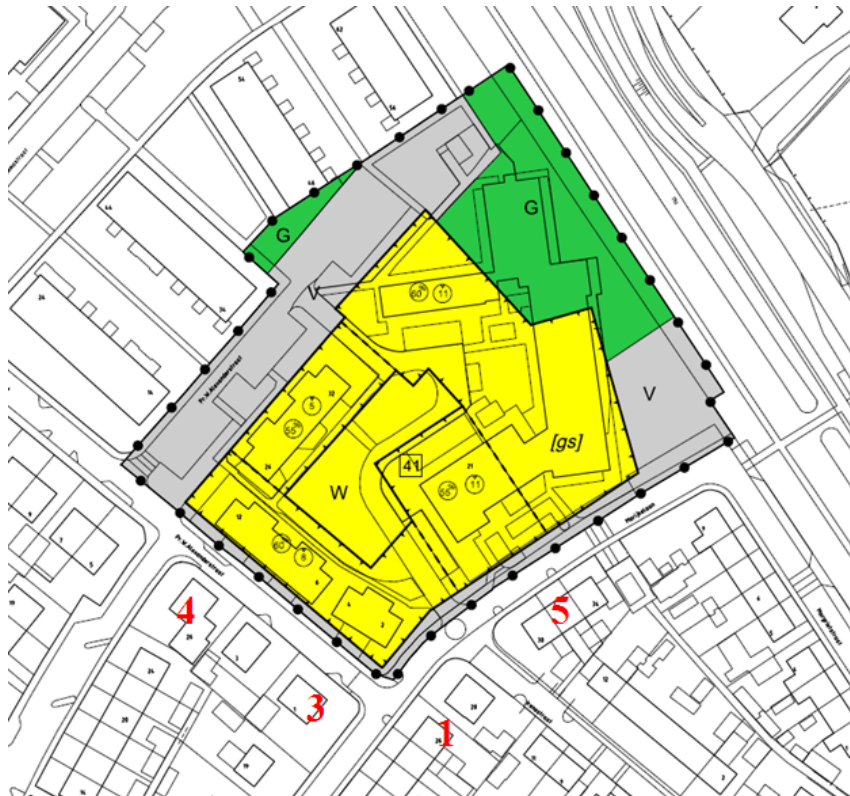
De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De heer A.J.A. de Wit en mevrouw L.M. Daeman, Marijkelaan 26, 4116 CP Buren, gedateerd 9 augustus 2012, binnengekomen op 10 augustus 2012, Decosnummer IN/1218409;
2. Waterschap Rivierenland, De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel, gedateerd 13 augustus 2012, binnengekomen op 15 augustus 2012, Decosnummer IN/1218487;
3. Mevrouw S. Van den Broek en de heer I. Wennekes, Prins Willem-Alexandersstraat 1, 4116 CL Buren, gedateerd 23 augustus 2012, binnengekomen op 29 augustus 2012, Decosnummer IN/1218919;
4. Mevrouw A. van der Plaat, Koningin Wilhelminalaan 26, 4116 CK Buren, gedateerd 3 september 2012, binnengekomen op 4 september 2012, Decosnummer IN/1219107. Aangevuld op 17 september 2012, binnengekomen op 20 september 2012, Decosnummer IN/1219636;
5. De heer en mevrouw E. Stap, Marijkelaan 32, 4116 CP Buren, gedateerd 31 augustus 2012, binnengekomen op 4 september 2012, Decosnummer IN/1219127.

Op de afbeelding zijn met nummers de zienswijzen aangeduid ten opzichte van het plangebied.

De personen die een zienswijzen hebben ingediend zijn allemaal direct omwonenden en belanghebbenden. De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen. Deze termijn liep tot en met woensdag 5 september 2012. Reclamant 4 heeft een nadere termijn gekregen voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Deze termijn liep tot en met 21 september 2012.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.



III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. De heer A.J.A. de Wit en mevrouw L.M. Daeman, Marijkelaan 26, 4116 CP Buren.

- a. De bebouwing gaat over de bestaande bouwgrenzen heen. Hierdoor kan de geplande groenstrook niet gerealiseerd worden.

Reactie gemeente Buren

In het ontwerpbestemmingsplan kwamen de bouwgrenzen dichtter naar de weg te liggen dan in de bestaande situatie. De bebouwing zou dus ook dichtter bij de woningen aan de Prins Willem-Alexanderstraat (tegenover de nummer 1 en 3) kunnen komen te liggen. Dit was en is niet de bedoeling.

De groenstrook kan niet binnen de bestemming "Wonen" worden aangelegd. Het groen kan wel gerealiseerd worden binnen de bestemming "Verkeer".



Aan de kant van de Prins Willem-Alexanderstraat (tegenover de nummers 1 en 3) en de Marijkelaan passen we de bouwgrens aan. Deze leggen we op de daadwerkelijke bouwplek. De bestemming "Verkeer" loopt door tot aan de nieuwe bouwgrens. Hierdoor kunnen we wel de aangegeven groenstrook aanleggen.

In de afbeelding is met rood-blauwe lijnen de nieuwbouw geprojecteerd op de ontwerpverbeelding. De vroegere bebouwing is met dunne zwarte lijnen aangegeven. Hieruit blijkt dat de nieuwe bebouwing slechts op de hoek met de Marijkelaan iets naar voren komt ten opzichte van de vroegere bebouwing. Langs de Prins Willem-Alexanderstraat komt de bebouwing (iets) verder naar achter te liggen.

In het middengebied is groen gepland. Naar aanleiding van deze zienswijze bleek dat dit gemeenschappelijke groen niet past binnen de bestemming "Wonen". Om het groen mogelijk te maken moeten we de bestemming wijzigen naar "Groen". Het betreft het groene binnengebied op de bovenstaande afbeelding.

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding. De daadwerkelijke bouwgrenzen van het bouwplan worden in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast krijgt het binnengebied de bestemming "Groen".

- b. Het bouwplan heeft een waardevermindering van de woning van reclamanten tot gevolg.

Reactie gemeente Buren

Reclamant geeft aan dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade. Planschade staat los van een goede ruimtelijke ordening. Voor eventuele planschade verwijzen wij naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging. Het financiële risico voor planschade is in de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. De totale bouwhoogte neemt toe. Eerst was de goothoogte 3 meter en de nokhoogte 8 meter. Nu wordt het een plat dak met een maximale hoogte van 8 meter waardoor er 2 woonlagen mogelijk worden. Hierdoor wordt de privacy aangetast.

Reactie gemeente Buren

Langs de Prins Willem-Alexanderstraat stonden grondgebonden seniorenwoningen. Deze bestonden uit 1 bouwlaag met een kap. In het voorgaande bestemmingsplan was echter een goothoogte toegestaan van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Deze laatste ligt dus een meter hoger dan in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. In het voorgaande bestemmingsplan konden dus woningen worden opgericht met een grotere hoogte dan nu wordt toegestaan.

Nieuw is wel dat er appartementen zijn toegestaan. De woning van reclamant is echter met de voorgevel naar het nieuwbouwplan gericht. De privacy in de achtertuin is hierdoor gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Er worden te weinig parkeerplaatsen aan de Marijkelaan gerealiseerd waardoor de parkeerdruk toeneemt.

Reactie gemeente Buren

Allereerst wordt opgemerkt dat de afbeelding van de bestaande parkeerplaatsen op bladzijde 24 van de toelichting op het bestemmingsplan niet klopt. Een blok van 4 parkeerplaatsen aan de Marijkelaan is per ongeluk niet opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn in de navolgende afbeelding omcirkeld. Deze parkeerplaatsen worden alsnog opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. In de huidige situatie zijn dan ook 52 parkeerplaatsen in plaats van 48.

In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan gaan we in op verkeer en parkeren. In de oude situatie waren er 52 parkeerplaatsen aanwezig voor 51 wooneenheden en 10 seniorenwoningen. Gemiddeld was er dus 0,85 parkeerplaats per woning aanwezig. In de nieuwe situatie moet 1,5 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Concreet komen er in de nieuwe situatie maximaal 41 woningen. Hiervoor worden er 82 parkeerplaatsen gerealiseerd en/of gehandhaafd.

Het aantal woningen neemt dus af met minimaal 20 terwijl het aantal parkeerplaatsen met 27 toeneemt.

Het klopt dat de parkeerplaatsen niet gelijk over het terrein zijn verdeeld. Dit was in de oude situatie ook al



het geval. Over het algemeen hebben mensen echter graag een parkeerplaats direct voor de eigen woning. Deze wens is ingegeven vanuit sociale veiligheid (zicht op de auto) en vanuit het gemak. Op deze locatie was en is dat echter niet mogelijk. Bewoners en omwonenden moeten accepteren dat men enige afstand moet overbruggen naar een vrije parkeerplaats.

De acceptatie van de loopafstand tussen parkeerplaats en bestemmingadres hangt af van de parkeerduur en het motief. Een onafhankelijke stichting (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, verder CROW) geeft in een tabel ('Parkeerkencijfers') acceptabele loopafstanden per functie. Voor wonen wordt uitgegaan van een acceptabele loopafstand van 100 meter. Een loopafstand van 100 meter tussen een woning en de parkeerruimte wordt ook voor Buren als acceptabel gezien. Binnen deze 100 meter zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Overigens is het ook niet zo dat het voorliggende plan een mogelijk parkeerprobleem van de omliggende wijk kan of moet oplossen. Hiervoor moet los van dit plan een oplossing worden gevonden.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de zienswijze is er wel reden de toelichting op het bestemmingsplan op 1 onderdeel aan te passen. De 4 parkeerplaatsen aan de Marijkelaan worden alsnog opgenomen in de paragraaf 4.5.

e. Door de grasdaken ontstaat er overlast van onkruid in de tuinen van omwonenden.

Reactie gemeente Buren

Het totale onderhoud van de gebouwen is de verantwoordelijkheid van de SVT of de Vereniging van eigenaars (voor wat betreft de koopappartementen). Het onderhoud van de grasdaken hoort hier ook bij. De initiatiefnemer heeft al enkele jaren ervaring met het beheren en onderhouden van grasdaken. Tot op heden hebben dergelijke daken geen klachten opgeleverd op het gebied van onkruid.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Door het bouwplan kijken omwonden tegen een stenen muur aan.

Reactie gemeente Buren

In de huidige bestemmingsplan kan aan de Prins Willem-Alexanderstraat bebouwing worden opgericht met een maximale hoogte van 9 meter. Het kan hierbij dan ook gaan om andere bebouwing die al is gesloopt. Hierdoor kan het beeld ter plaatse al (ingrijpend) veranderen.

De nu voorgestelde aanpassingen gaan uit van min of meer vergelijkbare bouwhoogtes, zeker aan de Prins Willem-Alexanderstraat. De bebouwing aan de Marijkelaan komt weliswaar deels dicht op de weg te staan maar is substantieel lager dan dat het huidige bestemmingsplan toestaat.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Het woongenot wordt beperkt door het bouwplan.

Reactie gemeente Buren

Reclamant beschrijft niet op welk punt het woongenot wordt beperkt. Het aspect privacy is onder punt c van deze zienswijze al aan de orde geweest. Het aspect uitzicht kwam aan de orde onder punt f.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Rivierenland

h. Er is nog geen sprake van een goedgekeurde watertoets.

Reactie gemeente Buren

De watertoets van 5 november 2010 is onlangs besproken met het waterschap. Het waterschap kan instemmen met de betreffende watertoets als de initiatiefnemer de bestaande C-watgang langs de Culemborgse opwaardeert naar een B-watgang. Verder zijn er geen wijzigingen of aanvullingen naar voren gekomen. De initiatiefnemer gaf aan de betreffende opwaardering voor haar rekening te nemen. Dit past binnen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Gelet op het voorgaande kan het waterschap instemmen met de betreffende watertoets.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- i. Er is nader overleg noodzakelijk over de technische uitwerking van de hemelwaterafvoer.

Reactie gemeente Buren

De initiatiefnemer overlegt bij de verdere uitwerking van het plan met het waterschap over de wijze van afvoer van hemelwater.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer I. Wennekes en mevrouw S. Van den Broek, Prins Willem-Alexanderstraat 1, 4116 CL Buren.

- j. Het woongenot wordt aangetast omdat de bouwhoogte toeneemt naar 2 bouwlagen. De bouwgrenzen komen ook veel dichterbij de woningen aan de Prins Willem-Alexanderstraat en de Marijkelaan te liggen. Verzocht wordt de huidige bouwgrenzen te handhaven bij 1 bouwlaag. Als de nieuwe bebouwing bestaat uit meerdere bouwlagen graag de bouwgrenzen op een grotere afstand te plaatsen.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reactie op dit punt onder c. Aanvullend wordt opgemerkt dat het blok direct ten noordoosten van reclamanten naar achter wordt geplaatst. Zie hiervoor onze reactie onder a.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- k. Het bouwplan heeft een waardevermindering van de woning van reclamanten tot gevolg.

Reactie gemeente Buren

Reclamant geeft aan dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade. Planschade staat los van een goede ruimtelijke ordening. Voor eventuele planschade verwijzen wij naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging. Het financiële risico voor planschade is in de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- l. De parkeerplaatsen worden niet evenwichtig over het gebied verdeeld. Aan de kant van de Marijkelaan is nu al een tekort aan parkeerplaatsen.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reactie op dit punt onder a.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Mevrouw A. van der Plaat, Koningin Wilhelminalaan 26, 4116 CK Buren.

- m. Door het tweelaagse appartementengebouw voor de woning gaat de privacy verloren. Dit vooral door de hoogte en balkons. Door het 1-laagse blok aan de Prins Willem-Alexanderstraat te plaatsen, wordt meer aangesloten bij het open karakter van de bestaande wijk.

Reactie gemeente Buren

In de oude situatie bedraagt de afstand tussen de woning van reclamant en de inmiddels gesloopte seniorenwoningen circa 12 meter. In de nieuwe situatie wordt deze afstand iets groter doordat het betreffende blok iets naar achter wordt verplaatst (zie onze reactie onder a). De toegestane hoogte wordt 8 meter terwijl deze in de huidige situatie 9 meter was. Echter, de goothoogte gaat van 3 naar eveneens 8 meter. In het voorgaande bestemmingsplan konden dus woningen worden opgericht met een grotere hoogte dan nu wordt toegestaan. Het wordt alleen wel mogelijk dat er appartementen worden gerealiseerd.

De woning van reclamant is met de zijgevel naar het nieuwbouwplan gericht. Door een 2-laags appartementengebouw verandert de privacy in de achtertuin. Ook binnen het huidige bestemmingsplan kan er een verandering van de privacy optreden. Dit door bijvoorbeeld de bouw van een dakkapel of balkon. Het punt dat het om een slaapverdieping zou gaan, doet hier niets aan af. Er is in ieder geval geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

Overigens sluit het nieuwe bestemmingsplan aan bij de bouwmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan van de directe omgeving. Het huidige bestemmingsplan laat voor de bestaande woningen aan de Prins Willem-Alexanderstraat en Marijkelaan grotere bouwhoogtes toe dan dat de woningen nu hebben. Zo geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 12 meter. Voor de seniorenwoningen tussen de nieuwbouw en de Oranjehof geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 7 meter. Door daar het 1-laagse blok te realiseren wordt aangesloten bij de daar toegestane bouwhoogtes.

Tot slot spreekt reclamant nog over het open karakter van de bestaande wijk. Dit karakter blijft met het voorliggende plan behouden. De bebouwing wordt aan de bestaande wegen gesitueerd met daarachter een groen binnengebied. Ook worden er geen grote aaneengesloten wanden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- n. Gevreesd wordt dat de balkons een opslagplaats worden.

Reactie gemeente Buren

Het gebruik van balkons kan niet gereguleerd worden in een bestemmingsplan. Wij verwachten echter geen oneigenlijk gebruik van de balkons gelet op de doelgroep en het punt dat de appartementen op de verdieping geen andere privé-buitenruimte hebben. Daarnaast zijn er in de algemene voorwaarden (bij het huurcontract) bepalingen opgenomen over het voorkomen van overlast en dergelijke.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- o. Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen aan de Prins Willem-Alexanderstraat komt de weg dichterbij de woning te liggen.

Reactie gemeente Buren

Reclamant bedoeld het doodlopende stuk van de Prins Willem-Alexanderstraat aan de westzijde van het plangebied.

In het geldende bestemmingsplan namen we een specifieke bestemming op voor het groen. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen het groen, de rijbaan en de parkeerplaatsen de bestemming "Verkeer". Hierdoor is het mogelijk de parkeerplaatsen en de rijbaan om te draaien. Hierdoor komt de betreffende weg dicht bij de woning van reclamant.

Omdat het een doodlopende straat betreft die alleen gebruikt wordt voor parkeren, is de verkeersintensiteit laag. Gelet op de beperkte verschuiving (van 6 meter), is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

p. Het bouwplan heeft een waardevermindering van de woning van reclamanten tot gevolg.

Reactie gemeente Buren

Reclamant geeft aan dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade. Planschade staat los van een goede ruimtelijke ordening. Voor eventuele planschade verwijzen wij naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging. Het financiële risico voor planschade is in de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

q. Reclamant vreest overlast van onkruid dat op het sedumdak groeit.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reactie op dit punt onder e.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

r. Onduidelijk is waarom er nu toch gesproken wordt over begeleid wonen. Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat dit niet aan de orde is.

Reactie gemeente Buren

Van begeleid wonen is geen sprake bij het plan. De betreffende bepalingen worden dan ook geschrapt uit het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de zin "Een deel ... beschikbaar is" waarin een verwijzing zit naar begeleid wonen verwijderd (paragraaf 2.1). Ook de woorden "begeleid wonen" in paragraaf 5.2 van de toelichting worden geschrapt.

In de regels komt de definitie van "begeleid wonen" in artikel 1 te vervallen. Ook artikel 5.1, lid b komt te vervallen.

5. De heer en mevrouw E. Stap, Marijkelaan 32, 4116 CP Buren

s. Het gebouw wordt te hoog tegenover de woning.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reactie op dit punt onder m.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

t. Het verkleinen van de afstand tot de woning tast de privacy aan.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reacties op dit punt onder c en m.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

u. De nieuwbouw gaat ten koste van parkeerplaatsen.

Reactie gemeente Buren

Voor een inhoudelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar onze reactie op dit punt onder d.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

v. De nieuwbouw gaat ten koste van groen.

Reactie gemeente Buren

Bij het ontwerpen van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het aanwezige groen en dan met name de bomen. Helaas is het niet mogelijk gebleken alle bomen te handhaven. Na realisatie wordt er echter ook weer het nodige groen aangeplant. Per saldo neemt de hoeveelheid groen niet af.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

w. Appartementen passen niet in de wijk.

Reactie gemeente Buren

Het plan is zodanig ontworpen dat op een zo goed mogelijke wijze aansluiting wordt gezocht bij de omringende bebouwing. Dit is onder andere gedaan door het situeren van de hogere delen aan de zijde van de Culemborgseweg.

In het gebied ten oosten van de nieuwbouw zijn al appartementen aanwezig. Daarnaast waren er in de huidige situatie ook al deels appartementen aanwezig. Deze voldeden echter niet aan de vraag vanuit de markt (te klein). Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar woningen waar alle functies en kamers op 1 verdieping liggen, toe. Met het voorliggende plan wordt dus beter aangesloten bij de huidige vraag.

Daarnaast is de nieuwbouw gelegen in de nabijheid van de Oranjarahof. Door het zorggerelateerde wonen te concentreren rond de Oranjarahof ontstaat een woonservicegebied in Buren. Binnen dit gebied is het eenvoudiger te voldoen aan de zorgvraag.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

IV. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

- In paragraaf 1.1, 2^e alinea wordt nog gesproken over ouderenwoningen en –voorzieningen. Dit moet echter gaan om seniorenwoningen en –voorzieningen;
- Sinds het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er nieuw beleid van andere overheden in werking getreden. Dit nieuwe beleid verwerken we in de toelichting op het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om paragraaf 3.1 waarin we de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening verwerken. Daarnaast verwerken we in paragraaf 3.2 de 1^e herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland;
- In de paragraaf met betrekking tot het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3) zijn niet de nieuwste woningbouwafspraken met de regio en met de provincie (Kwalitatief WoningbouwProgramma 3) verwerkt. De eerste twee alinea's vervangen we door de navolgende 2 alinea's:

In de 'Structuurvisie Buren 2009-2019' (vastgesteld op 27 oktober 2009) is het plangebied aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw tot 2015. In alle kernen in de gemeente moeten woningen voor de eigen inwoners gebouwd kunnen worden. Dit stimuleert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

De gemeente is van mening dat van het blijvend kunnen huisvesten van de eigen inwoners een positief effect uitgaat op de leefbaarheid. Van belang daarbij is dat het woningprogramma voor de kernen daadwerkelijk voorziet in de behoefte van de kern.

In de derde alinea schrappen we de zin Uit de ... gebouwd wordt. Uit de vierde alinea schrappen we "(concept)" uit de eerste zin.

Op bladzijde 12 komt de 3^e zin (Naast het ... zijn ingekleurd) te vervallen. In de alinea over de gemeentelijke regiegroep vervangen we het woord "wordt" door "werden".

De op twee na laatste alinea van paragraaf 3.3 aanpassen als volgt:

Dit is een gezamenlijke visie van woningbouwverenigingen, welzijnsorganisaties, zorgaanbieders en de gemeente. Het doel van de visie is een integraal aanbod van wonen en zorg te realiseren voor de huidige en toekomstige ouderen in de gemeente Buren.

In de op één na laatste alinea van paragraaf 3.3 in de eerste zin "locatie" vervangen door "zone";

De allerlaatste zin van paragraaf 3.3 (Eind 2011 ... afzonderlijke plannen) schrappen we.

- In paragraaf 3.4 vermelden we dat we het plan Appelgaard opnamen in de gemeentelijke prioriteitstellen. Overall conclusie is dan ook dat het plan past dus binnen het gemeentelijk beleid.
- Op basis van fauna onderzoek was het noodzakelijk een ontheffing te krijgen in verband met het verstoren van de verblijfsplaats van vleermuizen. Op 11 september 2012 verleende de staatssecretaris van Economische zaken, landbouw en innovatie deze ontheffing. De betreffende ontheffing (zie bijlage) wordt verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 4.3.7.

Regels

- In de regels verwijderen we in de artikelen 1 en 5 de bepalingen over begeleid wonen. Hiervoor in de plaats nemen we binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op voor kleinschalig wonen met zorg. Een en ander zoals opgenomen in artikel 53, lid 13 van het ontwerpbestemmingsplan Kernen Buren dat onlangs ter inzage lag. Deze regeling voegden we bij in bijlage 8.

Bijlagen

- De ontheffing voor de vleermuizen voegen we als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

V. Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

- De zin “Een deel ... beschikbaar is.” verwijderen (paragraaf 2.1);
- In paragraaf 3.1 gaan we in op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening verwerken.
- In paragraaf 3.2 nemen we de 1^e herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland op;
- In de paragraaf met betrekking tot het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3) nemen we de nieuwste woningbouwafspraken met de regio en met de provincie (Kwalitatief WoningbouwProgramma 3) op. Ook voeren we een aantal tekstuele wijzigingen door.
- Paragraaf 3.4 wordt aangevuld met de overall conclusie dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid;
- In paragraaf 4.3.7 verwerken we de verleende ontheffing in verband met het verstoren van de verblijfsplaats van vleermuizen.
- De 4 parkeerplaatsen aan de Marijkelaan worden alsnog opgenomen in de paragraaf 4.5.
- De woorden “begeleid wonen” in paragraaf 5.2 onder het kopje **Wonen** verwijderen.
- In paragraaf 1.1, 2^e alinea vervangen we de woorden ouderenwoningen en –voorzieningen door seniorenwoningen en –voorzieningen;

Regels

- De definitie van “begeleid wonen” in artikel 1 komt te vervallen;
- Artikel 5.1, lid b komt te vervallen;

Verbeelding

- Langs de Prins Willem-Alexanderstraat (tegenover 1 en 3) en langs de Marijkelaan worden de daadwerkelijke bouwgrenzen van het bouwplan aangehouden;
- Het niet te bebouwen binnengebied krijgt de bestemming “Groen”.

Bijlagen

- De ontheffing voor de vleermuizen voegen we als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 21 nov 2013, nummer RV/12/00207.

Bijlagen bij nota:

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2
3. Zienswijze 3
4. Zienswijze 4
5. Zienswijze 5
6. Zienswijze 4, aanvulling
7. Ontheffing vleermuizen
8. Binnenplanse afwijking kleinschalig wonen met zorg

Bijlage 1: Zienswijze 1

0

Gemeente Buren
De Wetering 1
4021 VZ Maurik

GEMEENTE BUREN	
aanvraag nr.	
datum	10 AUG. 2012
naam	PO
kopie	raad

Dinsdag, 09 augustus 2012

Betreft: bezwaarschrift nieuwbouw Appelgaard Buren

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij willen wij bezwaar maken tegen de nieuwbouwplannen betreffende de Appelgaard in Buren (zie ook ons schrijven van 10 juli jl.).

1. Op het ontwerp van de architect is te zien dat de gebouwen ver over de eerder (door de gemeente) aangegeven bouwgrens gaan (o.a. richting Prins Willem Alexanderstraat) met als gevolg dat de geplande groenstrook niet gerealiseerd kan worden.
2. De appartementen staan dusdanig dicht bij onze woning dat dit een waardevermindering is voor onze woning.
3. Daarbij komt dat de vorige seniorenwoningen een **nok**hoogte hadden van 8m en de geplande nieuwbouw een maximale **bouw**hoogte van 8m (op de tekening is zelfs te zien dat dit 2 woonlagen betreft).
4. Hierdoor wordt onze privacy (o.a. door de 1^e verdieping die in onze tuin kan kijken) sterk verminderd.
5. Er zal een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan doordat alle parkeerplaatsen aan de Marijkelaan weggehaald worden en hier veel te weinig voor terug komt (gezien de bewoners van de Marijkelaan en aangrenzende straten als de toekomstige bewoners aan de Marijkelaan de auto's op de Marijkelaan willen parkeren).
6. Op het ontwerp is te zien dat er geen dakpannen, maar grasdaken gerealiseerd gaan worden. Dit zal in verloop van tijd (minder dan een jaar) een behoorlijke groei van onkruid ten gevolg hebben. Wat als gevolg zal hebben dat omwonenden dat onkruid terug zullen vinden in hun tuinen.
7. Het idee achter het nieuwbouwproject is om een "wijk in een wijk" te realiseren. Dit zal voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw het geval zijn, echter voor de omwonenden ziet de nieuwbouw eruit als een stenen muur.
8. Het woongenot zal door bovenstaande sterk verminderen.

Met vriendelijke groet,



Dhr. A.J.A. de Wit
Mevr. L.M. Daemen
Marijkelaan 26
4116 CP Buren

Bijlage 2: Zienswijze 2

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 509, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschaprivierenland.nl

Bank 63.67.57.269



Waterschap
Rivierenland

Gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA-MAURIK

GEMEENTE BUREN	
reg.nr.	
d.d.	15 AUG. 2012
ald.	Ro
kopie	

VERZONDEN 14 AUG 2012

Datum:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Behandeld door:

13 augustus 2012

Sc

201224360

Karin Oosters-de Boer

Onderwerp:

Doorkiesnummer / e-mail:

Positieve reactie Ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard

(0344) 64 91 90

k.oosters@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Het momenteel ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard geeft geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

De regels en de verbeelding van het plan zijn conform de eisen en wensen van ons waterschap. In de toelichting is op correcte wijze beschreven op welke wijze wordt voorzien in compenserende waterberging. Via een wadi zal het afstromend regenwater worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Wij wijzen u er voor de volledigheid op dat de wijze waarop de afvoer van het hemelwater vanuit de wadi zal plaatsvinden nog niet is uitgewerkt. Deze uitwerking zal in nader overleg met het waterschap moeten plaatsvinden alvorens voor het ruimtelijk plan een watervergunning kan worden verstrekt.

Ook wijzen wij u erop dat de bijlage watertoets d.d. 5 november 2010 een concept document is, welke niet aan het waterschap is voorgelegd ter goedkeuring.

De C-watgang grenzend aan het plangebied is om dit moment onvoldoende geschikt voor de afvoer van het hemelwater. Deze watgang inclusief de inliggende duikers zullen moeten worden opgewaardeerd tot B-watgang. Hierbij zijn eigendommen van derden betrokken. Eventuele aanpassingen aan het watersysteem zijn echter binnen het vigerende bestemmingsplan Buren, Stad Buren 2007 mogelijk. Er is daarom geen aanleiding een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan Buren, Appelgaard, maar wij verzoeken wel tot nader overleg voor de technische uitwerking van de hemelwaterafvoer.

Hierover kan contact opgenomen worden met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier L-2010-031151.

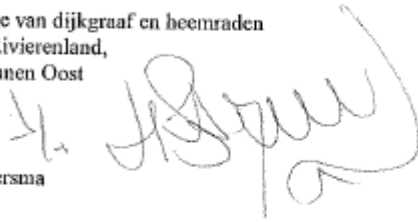
Waterschap Rivierenland

Ons kenmerk: 201224360
Pagina 2 van 2

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Karin Oosters-de Boer, telefoonnummer (0344) 64 91 90, e-mailadres k.oosters@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen Oost

ing. T.M.P. Riemersma



P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief; T-VWE/ FT

Waterschap Rivierenland vindt helder taalgebruik belangrijk. Heeft u opmerkingen bij het taalgebruik in deze brief? Dan kunt u daarover een mail sturen aan info@wsrl.nl.

Bijlage 3: Zienswijze 3

Gemeente Buren,
Tav. Gemeente raad,
Postbus 23,
4020 BA Maurik.

GEMEENTE BUREN	
reg.nr.	
d.d.	29 AUG. 2012
afg.	RO
kopie	

Buren, 23 augustus 2012.

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan "De Appelgaard"

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij sturen wij u onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "De Appelgaard". Wij hebben de stukken doorgelezen van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin viel ons op dat er geen duidelijke tekening of maatbeschrijving zit van de nieuw te bepalen rooilijnen. Uit de tekeningen die er wel bij zitten krijgen wij de indruk dat deze aan de Pr. Willem Alexanderstraat en aan de Marijkelaan verder naar de weg toe liggen dan in de oude situatie. Hierdoor zal de privacy in ons huis minder worden en de straat een benauwder effect krijgen.

In het plan geeft u aan dat de bouwhoogtes in de straat gevolgd worden waarmee u op een bouwhoogte van 8 meter uitkomt, echter de huizen in de Pr. Willem Alexanderstraat hebben een schuin dak met een goothoogte van ongeveer 3 meter (de oude al reeds gesloopte huizen in deze straat hadden dit ook). Een gebouw met een muurhoogte van 8 meter past dan naar ons idee niet in het straatbeeld.

Doordat er aan de Pr. Willem Alexanderstraat en de Marijkelaan 2 woonlagen gepland staan zal ook dit een nadelige invloed op onze privacy en woongenot hebben. Dit zeker in combinatie met het dichter naar de weg toe bouwen, dit geeft de straat een nog benauwder gevoel.

Wij vinden dan ook dat het bestemmingsplan zo aangepast moet worden dat de rooilijn niet verder naar de straten komt te liggen, net als in de oude situatie met een goothoogte van 3 meter en een schuindak. Mocht er toch naar een bouwhoogte gegaan worden van 8 meter schuif dan de rooilijn ruim verder van de straten af zodat de privacy van ons en de sfeer in de straten niet benadeeld worden.

Ook voorzien wij parkeerproblemen als de parkeerplaatsen zo aangelegd worden als nu in het plan staat. De situatieschets van de huidige (oude) situatie klopt niet er zijn nu parkeerplaatsen op de Marijkelaan ter hoogte van de Pr. Willem Alexanderstraat en bij de oude ingang van het appartementencomplex "De Appelgaard". De wijk aan de kant van de Marijkelaan heeft nu al een parkeerprobleem en er wordt dan ook volop gebruikt gemaakt van de nog bestaande parkeerplaatsen. Regelmatig zijn deze nu al niet voldoende en wordt er op weg geparkeerd waar het asfalt al weggehaald is van het stukje Pr. Willem Alexanderstraat, op de braakliggende grond waar de huisjes zijn gesloopt en op de stoep. Juist aan de kant van de Marijkestraat worden de minste parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast het feit dat de huidige bewoners van deze wijk veel parkeerplaatsen verliezen verwacht ik dat de bewoners en bezoekers van het nieuwe complex die in de hoek Pr. Willem Alexanderstraat / Marijkelaan komen te wonen of op bezoek komen niet helemaal naar de parkeerplaatsen bij de huidige

bejaardenwoningen gaan maar ook in de wijk aan de Marijkelaan gaan parkeren (mensen parkeren nu eenmaal zo dicht mogelijk bij waar ze moet zijn) wat nog meer parkeerdruk (overlast) geeft.

Wij vinden dan ook dat er veel meer parkeerplaatsen moeten komen en deze extra parkeerplaatsen moeten dan aan de Marijkelaan en aan de Pr. Willem Alexanderstraat komen.

Onze algemene indruk van het project zoals het er nu ligt is dat er weinig rekening is gehouden met de omwonenden. De direct omwonenden raken veel privacy kwijt, er komen hoge rechte muren die niet passen in het straatbeeld en het parkeerprobleem wordt alleen maar groter. In het midden is het open en groen waardoor alleen de bewoners van dit project er maar van kunnen profiteren maar ze ook gelijk afsluit van de wijk er om heen. Het is net of we tegen de achterkant aankijken

Met vriendelijke groet,

Simone van den Broek en Ian Wennekes,
Pr Willem Alexanderstraat 1
4116 CL Buren
E mail: i.wennekes5@upcmail.nl

Bijlage 4: Zienswijze 4

Mevr. A. van der Plaat-van Zijderveld
Koningin Wilhelminalaan 26
4116 CK BUREN

Gemeente Buren, gemeenteraad
De Wetering 1
4021 VZ MAURIK

Buren, 03-09-2012

GEMEENTE BUREN	
afg.:	
d.d.	4 SEP 2012
afg.	RO
kopie	Raad

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Appelgaard Buren

Geachte leden van de raad,

Na het lezen van het ontwerpbestemmingsplan Appelgaard wil ik onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

In de oude situatie stonden er senioren woningen tegenover mijn woning. Deze huisjes hadden een schuine kap die vanaf goothoogte, ongeveer 3 meter, al schuin begon te lopen. In dit dak was een velux raam verwerkt in de slaapkamer en een kleiner velux raam op het overloopje. Vanuit die schuine ramen keek men niet zo makkelijk mijn huis en tuin in, bovendien in een slaapkamer woon je niet.

In de nieuwe situatie krijg ik appartementenbouw tegen over mij, bestaande uit twee woonlagen, aangegeven hoogte 8 meter. Hierdoor verlies ik veel privacy, men kijkt vanuit de tweede woonlaag en/of van het balkon zo in mijn tuin, woon- en slaapkamer. Het balkon en mijn slaapkamer raam bevinden zich, volgens de maquette recht tegenover elkaar.

Tijdens de informatie avond is mij verteld dat de gevelafstand tussen mijn huis en de te bouwen appartementen 13 meter bedraagt. Echter aan mijn kant wordt ook nog voor ieder appartement een balkon aangebouwd, dit heeft toch al snel een afmeting van 1 meter 20 tot 1 meter 50. In mijn beleving komt het dan wel erg dicht op elkaar te staan.

Mijn woon- en leefomgeving wordt onaanvaardbaar aangetast.

Mijn angst is ook dat dit balkon als een verkapte opbergplaats gaat dienen voor vuilnisbakken en schoonmaakkerei of dat er van allerlei wasrekken e.d. aan komen te hangen. Wat de uitstraling van de straat/wijk zeker niet ten goede komt.

De parkeerplaatsen aan de Prins Willen Alexanderstraat worden verplaatst, waardoor de weg dichterbij mijn huis komt te liggen.

Al het bovengenoemde betekent eveneens een waarde vermindering voor mijn woning.

De daken van de nieuwe appartementen zouden uit groen "sedum" bestaan. Wat zijn de ervaringen met groene "sedum" dakbedekking, is daar onderzoek naar gedaan? Waar sedum groeit kan ook onkruid groeien wat zich makkelijk door de wind en vogels laat verspreiden over omliggende tuinen.

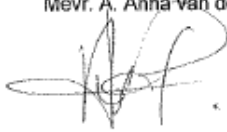
In het plan is ook de mogelijkheid van begeleid wonen opgenomen.
Tijdens de informatie avond en later via de SVT is mij verzekerd dat dit niet zal gebeuren.
Waarom wordt de mogelijkheid dan wel in het plan opgenomen?

Wat ik jammer vind is dat het nieuwe plan geen open karakter heeft naar de omliggende wijk.
Het wordt mijn inziens een wijk in een wijk.

U dient deze zienswijze tevens te zien als een pro forma zienswijze, derhalve verzoek ik u mij een
termijn van minstens twee weken te verlenen zodat ik de zienswijze eventueel kan aanvullen.

Met vriendelijke groet,

Mevr. A. Anna van der Plaat



Bijlage 5: Zienswijze 5

GEMEENTE BURLEN	
datum	04 SEP. 2012
afg.	BO
aan	Raad

Burten, 31 augustus 2012

Aan de Gemeente Burten

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Appelgaard
te Burten.

Hierbij willen duidelijk maken, dat we het
niet eens zijn met het ontwerp van boven
genoemde.

Bezwaar tegen:

- * Hoogte Appartementen tegen over
woning Marijkelaan 32.
- * Afstand van de Appartementen inverband
privacy voor ons wonen in het huis.
- * Parkeergelegenheid wat er dan niet meer
is.
- * Het groen wat er voor moet weggehaald
word. (bomen)
- * Vorm van Appartementen, die niet
staan in onze woonwijk Tuindorp.
Het is voor omwoners niet de woonwijk
die wij realiseren.

Hoop dat dit voldoende ongeveer
wat wij als bewoners voor staan.

2.02

1945

Met vriendelijk groet,

Erwin en Elsa Stap

Denyke van 32

1116 CP. Buren

Bijlage 6: Zienswijze 4, aanvulling

Mevr. A. van der Plaat-van Zijderveld
Koningin Wilhelminalaan 26
4116 CK BUREN

Gemeente Buren, gemeenteraad
De Wetering 1
4021 VZ MAURIK

Buren, 17-09-2012

Betreft: aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan Appelgaard Buren

Geachte leden van de raad,

Na het nogmaals aandachtig doorlezen van het ontwerpbestemmingsplan Appelgaard wil ik onderstaande mijn aanvullende zienswijze kenbaar maken.

In de toelichting van het plan wordt door u aangegeven op pagina 6 dat gebouw 7 slechts uit één woonlaag zal bestaan en de maximale hoogte daarop is aangepast.

Reden hiervoor is "om inkijk in de achtertuin van de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat te voorkomen".

Zoals ik eerder, in mijn proforma zienswijze, al heb aangegeven zal men vanaf de woningen die tegenover mij mogelijk gemaakt worden, niet alleen in mijn achtertuin kunnen kijken maar zelfs in mijn woon- en slaapkamer.

Dit klemt temeer nu de afstand tussen mijn woning en het bouwvlak slechts 11.50 meter zal bedragen.

De afstand tussen gebouw 6 en de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat is groter dan de afstand tussen mijn woning en de geplande woningen tegenover mij.

Waarom wordt in mijn geval geen waarde gehecht aan mijn privacy, die bovendien vele malen indringender zal worden aangetast?

In mijn beleving zal laagbouw aan de doorgaande weg van de Prins Willem Alexanderstraat ook een meer open karakter hebben naar de bestaande wijk.

Met vriendelijke groet,



Mevr. A. Anna van der Plaat

Handwritten notes and stamps on the right side of the page, including a date stamp "21 SEP 2012" and a signature "raad".

Bijlage 7: Ontheffing vleermuizen



Dienst Regelingen
Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

> Retouradres Postbus 19530 2500 CM Den Haag

Stichting Volkshuisvesting Tiel
G. van Eldijk
Postbus 544
4000 AM TIEL

Dienst Regelingen

Postbus 19530
2500 CM Den Haag
www.droket.nl

T 0800 - 22 333 22
F 070 - 378 61 39
ffwet@minlnv.nl

Onze referentie
Aanvraagnummer
FF/75C/2012/0156.toek.nr

Bijlagen

1

Datum 11 september 2012
Betreft Toekenning ontheffing
Ruimtelijke ingrepen

Geachte heer Van Eldijk,

Naar aanleiding van uw verzoek van 25 mei 2012 en de aanvullingen hierop van 23 mei 2012 en 20 juli 2012, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2012/0156, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project "Appelgaard Buren", gelegen in de gemeente Buren. Doel van dit project is de sloop van 10 seniorenwoningen en een appartementencomplex en de nieuwbouw van 41 seniorenappartementen. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De gewone dwergvleermuis is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet en is tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diersoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Verbodsbepalingen

Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Belangrijke migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld holen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

Dienst Regelingen

Datum

11 september 2012

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2012/0156

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dieren- en plantensoorten.

U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van het belangen: "dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten" en "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling".

Voor soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan alleen ontheffing verleend worden ten behoeve van belangen genoemd in de Habitatrichtlijn. Het door u aangevraagde belang "de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling" is niet genoemd in de Habitatrichtlijn. De aanvraag is daarom uitsluitend beoordeeld op grond van het belang "dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten".

Instandhouding van de gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de aanwezige bebouwing is één kraamkolonie en één zomerverblijfplaats aangetroffen. In het plangebied zijn daarnaast meerdere exemplaren van de gewone dwergvleermuis foeragerend aangetroffen. Foerageerplaatsen zijn enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Door het slopen van de bebouwing worden twee voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigd, vernield en verstoord. Hierdoor is er gedurende lange tijd minder functioneel leefgebied voor de aanwezige populatie beschikbaar.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven op bladzijden 12 tot en met 17 van het bij de aanvraag geleverde rapport "Mitigatieplan vleermuizen De Appelgaard, Buren" van 11 april 2012. Tevens stelt u maatregelen voor in uw brief van 19 juli 2012. De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende.

Dienst Regelingen

Datum
11 september 2012
Onze referentie
aanvraagnummer
FF/75C/2012/0156

U heeft begin mei 2012 vier vleermuiskasten opgehangen in de directe omgeving van het plangebied. De door u opgehangen vleermuiskasten zijn geschikt als zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, maar niet als kraamverblijfplaats. De door u opgehangen kasten zijn te klein qua formaat en zijn niet voorzien van meerdere lagen, waardoor deze kasten niet geschikt zijn als kraamverblijfplaats. Vooraf zorgt u ten aanzien van de kraamverblijfplaats voor onvoldoende functioneel alternatief dat in kwantiteit en kwaliteit overeenkomt met de huidige functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats voor de aanwezige populatie van de gewone dwergvleermuis. Een afname van een kleine hoeveelheid voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen zal mogelijk leiden tot een kleine dip in de populatie, maar heeft geen nadelige gevolgen voor de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. Het foerageergebied is niet essentieel voor de instandhouding van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, omdat voldoende alternatief foerageergebied binnen en net buiten het plangebied aanwezig is. De nieuwbouw zal voorzien worden van ingemetselde vleermuiskasten en van muren met open stootvoegen in de spouwmuur. Deze permanente maatregelen zijn wel geschikt als kraamverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de door u voorgestelde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorschriften.

Belang van de ingreep

De bouwlocatie Appelgaard wordt genoemd in de Structuurvisie Buren 2009-2019. Hierin wordt aangegeven dat speciale aandacht nodig is voor senioren en dat er daarom minstens 1100 nultrredenwoningen, 107 intramurale zorgplaatsen en 262 woningen met een zorgcomponent als uitgangspunt zijn genomen. Het te slopen appartementencomplex staat momenteel grotendeels leeg en is sterk verouderd. Gezien de veranderende woningmarkt is sloop en nieuwbouw van 41 seniorenappartementen, met een mogelijkheid voor begeleid wonen, noodzakelijk. Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden ben ik van oordeel dat er dwingende redenen van groot openbaar belang aanwezig zijn die de negatieve effecten op beschermde diersoorten, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, rechtvaardigen.

Andere bevredigende oplossing

Deze herstructurering vormt de afronding van de woonzorgzone Buren. De ligging naast het zorgcentrum Oranjehof biedt een duidelijke meerwaarde aan het project. Dit zorgcentrum bevat diverse voorzieningen waar de bewoners van de Appelgaard van gebruik kunnen maken. Een andere locatie waarbij gesloopt moet worden, zal waarschijnlijk vergelijkbare effecten leveren op de gewone dwergvleermuis. In het plangebied is een sterk verouderd appartementencomplex

aanwezig, welke grotendeels leeg staat. Het project is locatiespecifiek. Met de gekozen werkwijze, inrichting met vleermuisvoorzieningen en planning van het project wordt verstoring van de gewone dwergvleermuis voorkomen. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zorgplicht

Voor de soort waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorschriften. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde diersoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voorts wijs ik u erop dat verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken jaar rond zijn beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke verblijfplaatsen is te allen tijde een ontheffing vereist.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

De ontheffing en de voorschriften treft u hierbij aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2012/0156 en de datum van de beslissing.

Op onze internetsite www.drloket.nl/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

Meer informatie

Heeft u vragen, kijk dan op de website: www.drloket.nl. Of bel met het DR-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur).

Dienst Regelingen

Datum

11 september 2012

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2012/0156

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
namens deze:


Bea Deetman
Teammanager Vergunningen Dienst Regelingen

Dienst Regelingen

Datum
11 september 2012
Onze referentie
aanvraagnummer
FF/75C/2012/0156

DE STAATSSECRETARIS¹ VAN ECONOMISCHE ZAKEN, LANDBOUW EN INNOVATIE

Naar aanleiding van het verzoek van de heer G. van Eldijk namens de Stichting Volkshuisvesting Tiel, op 25 mei 2012 en de aanvullingen hierop van 23 mei 2012 en 20 juli 2012

gelet op artikel 75, lid 3, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Stichting Volkshuisvesting Tiel
Adres:	Lutterveldweg 6
Postcode en woonplaats:	4005 LD TIEL
Voor het tijdvak van:	1 oktober 2012 tot en met 31 december 2014

ONTHEFFING

FF/75C/2012/0156

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, uithalen van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project "Appelgaard Buren", gelegen in de gemeente Buren, aan de rand van de bebouwde kom van Buren, begrensd door de straten Prins Willem Alexanderstraat en Marijkestraat en het voetpad dat langs een bomenrij loopt, één en ander zoals is weergegeven in figuur 1.1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Mitigatieplan vleermuizen De Appelgaard Buren" van 11 april 2012.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soort en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De Stichting Volkshuisvesting Tiel (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.

¹ Krachtens de wettekst is de Minister bevoegd tot het afgeven van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van de portefeuillevreiding tussen de Minister van EL&I en de Staatssecretaris van EL&I is deze bevoegdheid belegd bij de Staatssecretaris.

FF/75C/2012/0156

Pagina 1 van 3

5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar Dienst Regelingen te zenden.

Specifieke voorschriften

7. U dient bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met de seizoenactiviteiten van de gewone dwergvleermuis, om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplantings- en overwinteringsperiode) te voorkomen. De voortplantingsperiode van de gewone dwergvleermuis loopt globaal van april tot en met augustus en de overwinteringsperiode loopt globaal van oktober tot en met maart. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige² op het gebied van vleermuizen.
8. Voorafgaand aan de eigenlijke sloopwerkzaamheden dienen de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt te worden voor vleermuizen. Het ongeschikt maken dient minimaal 5 dagen (met avondtemperaturen van meer dan 10 graden Celsius) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van het betreffende gebouw plaats te vinden. U dient de spouwmuur ongeschikt te maken door over de volledige hoogte van de muur of verdieping tochtgaten aan te brengen, waardoor er in de spouw een flinke tocht ontstaat en licht diep in de spouw kan doordringen. Tevens dient u aanwezige daklijsten te strippen.
9. Na het ongeschikt maken, maar voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop, dient een controle uitgevoerd te worden om vast te stellen of er geen exemplaren van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Worden alsnog vleermuizen aangetroffen, dan dienen extra tochtgaten gemaakt te worden, totdat aanwezige vleermuizen uit eigen beweging de bebouwing hebben verlaten.
10. De nieuwbouw dient voorzien te worden van permanente vleermuisvoorzieningen, te weten: minimaal 4x3 geschakelde (prefab) inbouwkasten ten behoeve van de kraamverblijfplaats en minimaal 4 (prefab) inbouwkasten ten behoeve van de zomerverblijfplaats. Tevens dienen open stootvoegen in het buitenblad van het gevelmetselwerk aanwezig te zijn.
11. Deze vleermuisvoorzieningen dienen minimaal te voldoen aan de volgende vereisten:
 - een vergelijkbare spreiding in de nieuwbouw als de oorspronkelijke verblijfplaatsen;
 - zo veel mogelijk dezelfde eigenschappen als de oorspronkelijke verblijfplaatsen;
 - verschillende microklimaten aanbieden (clustering met verschillende richtingen)
 - van een met de oorspronkelijke verblijfplaats vergelijkbare materiaalsoort en volume met een vergelijkbare bufferwaarde wat betreft opwarmen en afkoelen;
 - een locatie die gelijk of beter van kwaliteit is aan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte), aanvliegroute, vrije vliegruimte en moeten lichtvrij en vrij zijn van verstoring en buiten bereik van predatoren.

² Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van de soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, IJN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.



Bijlage 1

12. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen.
13. U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Overige voorschriften

14. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
15. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vier maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag indienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
16. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 11 september 2012

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
namens deze:

Bea Deetman

Teammanager Vergunningen, Dienst Regelingen



Bijlage 8: Binnenplanse afwijking kleinschalig wonen met zorg

53.13 Kleinschalig wonen met zorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verlenen van huisvesting van kleinschalig wonen met zorg. Het verzoek voor kleinschalig wonen met zorg moet voldoen aan de volgende criteria:

- a. De grootte van het kleinschalig wonen met zorg moet afgestemd zijn op de omgeving en de beoogde doelgroep;
- b. Er is sprake van een langdurend verblijf;
- c. Er mag geen sprake zijn van een te grote clustering van kleinschalige woonvormen;
- d. Kleinschalige woonvormen zijn op bedrijventerreinen niet toegestaan;
- e. Er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan;
- f. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu.