



Raadsvergadering
19 december 2013

Agendanummer

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Doktersdreefje 2 (NL.IMRO.0851.sbg.BPdoktersdr-v001)

Steenbergen; 12 november 2013

Aan de raad,

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Doktersdreefje 2 heeft vanaf 5 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is op 26 september 2013 een zienswijze ingediend door de Stichting Sirene.

2. Achtergrond

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel Doktersdreefje 2 in Steenbergen. De bestaande monumentale boerderij en schuur krijgen een gemengde bestemming (wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed&breakfast, job-lodge). De schuur zal worden gesloopt en herbouwd. Tevens voorziet het plan in een woonbestemming die de mogelijkheid biedt tot het bouwen van 4 woningen op het noordelijk gedeelte van het perceel.

3. Overwegingen

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze door de Stichting Sirene is tijdig ingediend en uit hun statuten blijkt dat zij belanghebbende zijn voor natuur- en ecologiebelangen. De zienswijze is gelet op het voorgaande dan ook ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

In de zienswijze wordt aangegeven dat onvoldoende is aangetoond dat een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet is uitgesloten. Dit is het geval omdat het onderzoek naar vleermuizen niet heeft plaatsgevonden conform het vleermuizenprotocol. Het vleermuizenprotocol wijst meerdere onderzoeksperiodes voor, verspreid over het zomerseizoen. De motivering om van het vleermuizenprotocol af te wijken is onvoldoende om aan te tonen dat de aangetroffen mogelijke verblijfplaats, de monumentale schuur, niet door vleermuizen wordt benut. Hierdoor is niet aangetoond dat het project of plan kan worden gerealiseerd zonder overtreding van de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de bepalingen ligt niet binnen de wettelijke mogelijkheden. Dit zou betekenen dat het bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld.

Niet opgenomen onder het kopje zienswijze van de brief, ingediend door Sirene, maar wel in het inleidende gedeelte van de brief zijn de volgende punten:

- Er is geen deskstudie aangetroffen bij de stukken
- Uit de quick-scan blijkt dat er geen geschikte holen voor mussen aanwezig zijn, terwijl zij zelf een huismus op het betrokken perceel hebben vastgesteld.

Ten slotte verzoekt Sirene de gemeenteraad om het bestemmingsplan te wijzigen door voor te schrijven dat verblijfplaatsen voor vleermuizen moeten worden aangebracht in de nieuwbouw (in de spouw).

Beoordeling zienswijze:

Het onderzoek voldoet inderdaad niet volledig aan het vleermuizenprotocol. Afwijken hiervan is mogelijk mits gemotiveerd. Het protocol is namelijk een hulpmiddel geen vereiste. De motivatie is opgenomen in de rapportage die onderdeel uit maakt van het ontwerp-bestemmingsplan.

De essentie van het vleermuizenprotocol is gevolgd en er is een redelijke onderzoeksinspanning voor de locatie uitgevoerd. Door het ontbreken van een derde veldbezoek is niet voldaan aan het Vleermuizenprotocol en zal het onderzoek naar verwachting gelet op recente jurisprudentie (eind 2012) geen standhouden in een eventuele juridische procedure. Het rapport voor het aanvullend vleermuisonderzoek is geschreven op 10 augustus 2012. Toen werd er, achteraf gezien onterecht vanuit gegaan dat het extra veldbezoek achterwege kon blijven.

Er staan daarom twee verschillende opties open:

- Het reeds uitgevoerde vleermuizenonderzoek kan aangevuld worden met veldbezoek(en) conform het vleermuizenprotocol. Nadeel hiervan is, dat de voortgang van het plan wordt belemmerd.
- Een alternatief plan wat bestaat uit het reeds verrichte vleermuisonderzoek en een mitigatieplan (=een plan ter compensatie van verlies aan mogelijke milieukwaliteiten). In het mitigatieplan wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

De keuze valt gelet op het voorgaande op een mitigatieplan dat bestaat uit de volgende maatregelen: In de nieuwbouw op de locatie van de te slopen schuur worden 4 vleermuisverblijven gerealiseerd. Dit aantal wordt gebaseerd op de soortenstandaard gewone dwergvleermuis, die uitgaat van een viervoud van te vernietigen verblijven. Elk nieuw te bouwen verblijf bestaat uit minstens één stootvoeg, met een minimale breedte van 2 cm (zodat gewone dwergvleermuizen er door kunnen). In de spouw erachter dient een strook geplastificeerd volièregaas van 2 m breed en 1 m hoog te worden bevestigd, waaraan de vleermuizen kunnen hangen. De stootvoegen dienen op minimaal 3 m hoogte te worden aangebracht en er mag geen buitenverlichting op de stootvoegen worden gericht binnen een straal van 10 meter. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is er geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Genoemde zaken worden meegenomen bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de daadwerkelijke bouw. Dit is conform hetgeen gevraagd wordt door Sirene. Aanvullend hierop zullen echter gedurende de periode tussen de sloop en de oplevering de van nieuwbouw tijdelijk maatregelen worden getroffen om de vleermuizen te huisvesten. Door deze aanvulling wordt voorkomen dat de eventueel nu aanwezige vleermuizen niet op de huidige perceelslocatie kunnen verblijven als de schuur gesloopt is.

Ten aanzien van het ontbreken van een deskstudie het volgende: Er is geen deskstudie uitgevoerd, er is op de locatie zelf onderzoek uitgevoerd. Ter plekke is geconstateerd dat er geen mussennesten aanwezig waren in het plangebied. Door Sirene wordt op geen enkele wijze aangetoond dat er wel sprake zou zijn van een mussennest of nesten in het plangebied.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan waar het betreft Flora en fauna, paragraaf 5.10, zoals weergegeven onder het bovenstaande kopje beoordeling zienswijze.

De letterlijke tekst in de toelichting van het bestemmingsplan aangaande de vleermuizen en mitigatie luidt bij overname van dit voorstel nu als volgt:

Vleermuizen

Het is mogelijk dat in de te slopen schuur en in de te slopen aanbouw vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Aanvullend vleermuizenonderzoek met een batdetector kan hierover uitsluitsel geven. Daarom is het onderzoeksgebied in de nacht van 12 op 13 juni 2012 nader onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. 's Avonds foerageerden 3 gewone dwergvleermuizen voor korte tijd binnen het plangebied. 's Ochtends is geen vleermuisactiviteit binnen het plangebied waargenomen. Vaste vliegroutes werden niet waargenomen in het plangebied. Gedurende de ochtend en avond werden geen zwermende vleermuizen of in- of uitvliegende vleermuizen in het plangebied waargenomen.

Het voorkomen van kraamverblijven, zomerverblijven, vaste vliegroutes en belangrijke foerageergebieden van gewone dwergvleermuizen is onderzocht conform het vleermuisprotocol (Vleermuizenvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2012). In het plangebied zijn deze afwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen zijn zeer waarschijnlijk afwezig in het plangebied. Buiten de gewone dwergvleermuis, zijn er tijdens het onderzoek geen andere vleermuissoorten waargenomen in en rond het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen van dergelijke soorten zijn zeer waarschijnlijk afwezig in het plangebied.

In het onderzoek is in eerste instantie gesteld dat vanwege het zeer geringe gebruik van het plangebied door gewone dwergvleermuizen daardoor aanvullend vleermuizen onderzoek niet nodig is, en er dus kan worden afgeweken van het vleermuizenprotocol. Naar aanleiding van een zienswijze over het afwijken van het vleermuizenprotocol is besloten aanvullende maatregelen te treffen. Onder het kopje 'mitigatie' wordt hier verder op in gegaan.

Mitigatie

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze met betrekking tot het niet voldoen aan het vleermuisprotocol is in overleg met de gemeente en ecooloog gekozen voor treffen van enkele maatregelen ter compensatie van het verlies aan mogelijke milieukwaliteiten.

In de nieuwbouw op de locatie van de te slopen schuur worden 4 vleermuisverblijven gerealiseerd. Dit aantal wordt gebaseerd op de soortenstandaard gewone dwergvleermuis, die uitgaat van een viervoud van te vernietigen verblijven. Elk nieuw te bouwen verblijf bestaat uit minstens één stootvoeg, met een minimale breedte van 2 cm (zodat gewone dwergvleermuizen er door kunnen). In de spouw erachter dient een strook geplastificeerd vollièregaas van 2 m breed en 1 m hoog te worden bevestigd, waaraan de vleermuizen kunnen hangen. De stootvoegen dienen op minimaal 3 m hoogte te worden aangebracht en er mag geen buitenverlichting op de stootvoegen te worden gericht binnen een straal van 10 meter.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is er geen sprake van een overtreding van de flora- en faunawet. Genoemde zaken worden meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In de periode tussen sloop van de bebouwing en oplevering van de nieuwbouw worden tijdelijke voorzieningen voor het verblijf van vleermuizen getroffen .

4. Middelen

Middels de ondertekening van een anterieure overeenkomst en een planschade-overeenkomst is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5. Risico's

Er kan beroep worden ingesteld tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen bijzondere risico's te benoemen.

6. Communicatie/Aanpak

Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Stichting Sirene zal schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

7. Voorstel

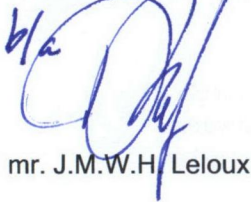
1. De ingediende zienswijze door Sirene op het ontwerp van het bestemmingsplan Doktersdreefje 2 gedeeltelijke gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Doktersdreefje 2 gewijzigd vast te stellen door het aanpassen van de Flora- en faunaparagraaf van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

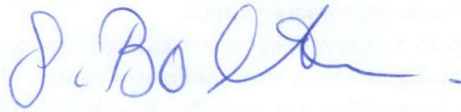
Burgemeester en wethouders van Steenberghe,

de secretaris

de burgemeester


b/a

mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten