



## MEMO

Aan: Provincie Gelderland  
Van: Buro Ontwerp & Omgeving  
Zaaknr.: 2025-007131  
Datum: 26-01-2025  
Betreft: Aanvullende informatie

---

Buro Ontwerp & Omgeving heeft namens Aannemersbedrijf Peters een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd voor de geplande sloop en nieuwbouw aan de Arnhemseweg 26 - 28a te Rheden. Op 22 januari 2026 ontvingen wij uw verzoek om aanvullende vragen te beantwoorden. Middels deze memo geven wij reactie op uw vragen, waarbij onze antwoorden in het blauw zijn weergegeven.

---

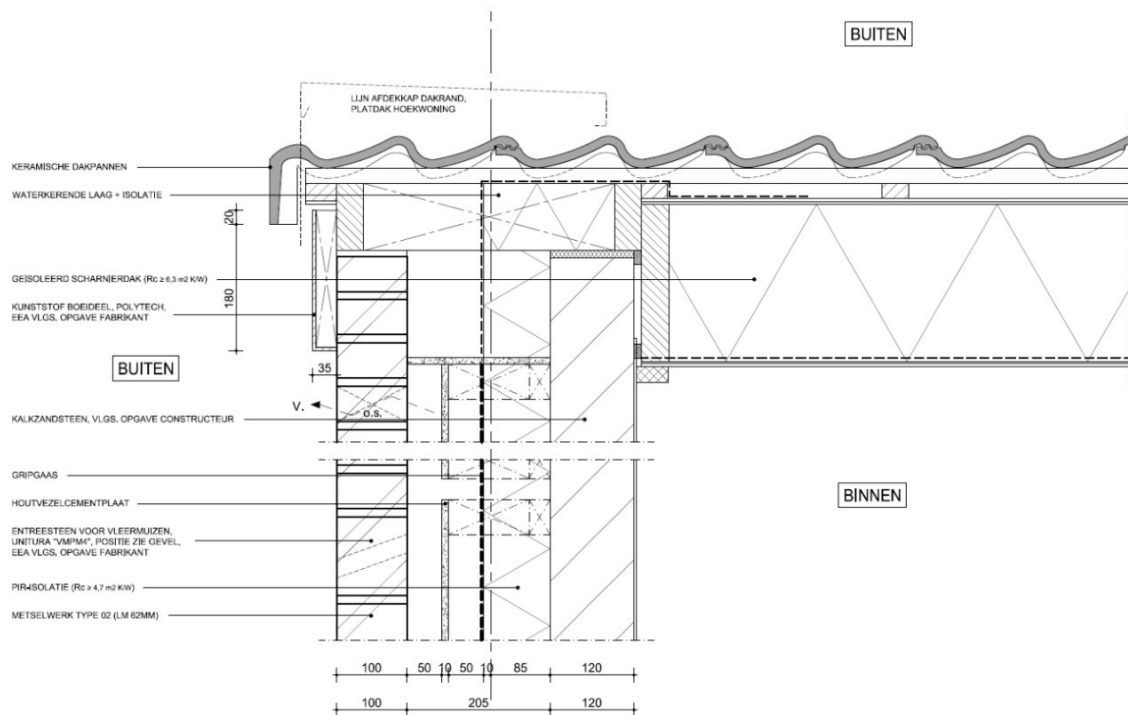
Een plattegrondtekening van de nieuwe situatie.

**Antwoord:** Relevante pdf-bestanden sturen we jullie als bijlage bij dit bericht.

De permanente verblijfplaatsen voor gewone grootoorvleermuis bestaan uit 2 laagse ruimtes in de spouw met een doorkruipopening van 5 cm. Waar zit deze doorkruipopening en hoe wordt voorkomen dat deze verstopt raakt door uitwerpselen?

**Antwoord:** Tekeningen waarop dit zichtbaar is zijn voor dit project niet tot onze beschikking. Bij dit project zijn architecten van Hurenkamp betrokken. We sturen jullie daarom navolgende afbeelding van het project dropfabriek/Royal Fassin te 's-Heerenberg toe, waarin Hurenkamp destijds onderstaande constructie heeft toegepast. Omdat het een afbeelding van een ander projectgebied betreft, willen wij u verzoeken om deze afbeelding niet in de vergunning te verwerken. De uitgangspunten zijn echter hetzelfde en qua verhouding dient de initiatiefnemer dit ook op te volgen.

Verder mag worden verwacht dat vleermuizen doorkruipen naar de tussenruimtes en dat de doorkruipplekken zelf niet geblokkeerd zullen worden door uitwerpselen.



In de alternatievenafweging wordt gesteld dat er geen reële alternatieven zijn voor de sloop van de bebouwing. Kun je concreet aangeven waarom er geen alternatieven zijn voor sloop? Waarom kan bijvoorbeeld de huidige bebouwing niet geïntegreerd worden in het ontwerp?

**Antwoord:** De initiatiefnemer stelt dat de bestaande bebouwing sterk verouderd is en bouwkundig en energetisch niet meer voldoet aan hedendaagse eisen. De gebouwen zijn niet (of nauwelijks) geïsoleerd en kennen een beperkte technische kwaliteit. Een renovatie en verduurzaming tot een niveau dat past bij huidig gebruik en comfort vraagt om ingrijpende maatregelen (o.a. isolatie van gevels/daken/vloeren, vervanging van kozijnen, aanpassing van installaties) en brengt hoge kosten met zich mee. Binnen de voorgenomen herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuw appartementengebouw. Integratie van (delen van) de bestaande bebouwing in het nieuwe plan is niet haalbaar. Gelet op het voorgaande is gekozen voor volledige vervanging door nieuwbouw.