



Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E vergunningen@odh.nl
I www.odh.nl

Zaaknummer : 00562610
Ons Kenmerk : ODH-2020-00025758
Datum : 26 FEB 2020

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 16 oktober 2019 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op de sloop van vier bestaande gebouwen en het verwijderen van tussenliggend groen ten behoeve van nieuwbouw van een appartementencomplex met aanliggende grondgebonden eengezinswoningen en een nieuwe supermarkt met ondergrondse parkeergarage. De aanvraag is ingediend namens de gemeente Rotterdam. Het betreft de volgende gebouwen te Rotterdam:

- Voormalige Vrededorstkerk, Wilgenplaslaan 200
- Voormalige Prinses Ireneschool, Teldersweg 90
- Voormalige Petraschool, Teldersweg 80
- Lidl supermarkt, Teldersweg 76

De aanvraag ziet op het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het vernielen van voortplantingsplaatsen- of rustplaatsen van deze soort. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- Artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- Artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 april 2020 tot en met 30 maart 2025.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan de gemeente Rotterdam;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 16 oktober 2020 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf het moment van bekendmaking van dit besluit tot en met 30 maart 2025.



omgevingsdienst
Haaglanden

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

- 1 De ontheffinghouder dient:
 - a de start van de werkzaamheden vooraf schriftelijk te melden;
 - b het ecologisch werkprotocol (vs. 2) op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - c eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk een week van te voren schriftelijk te melden;
 - d de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk een week van te voren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van flora en fauna.

- 2 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het activiteitenplan. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:
 - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c de uit te voeren werkzaamheden;
 - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

Specifieke voorschriften

- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het Activiteitenplan (By Nature, 15-10-2019).
- 6 Indien één of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dient hiervoor een minimaal gelijkwaardige maatregel voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt flora en fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecoloog of adviseur/specialist ecologie werkzaam voor een (semi)overheidsinstantie zoals het Ministerie van Economische Zaken, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies, waterschappen, hoogheemraadschappen, gemeenten, omgevingsdiensten en drinkwaterbedrijven
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied;
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.



- 7 De sloop van de panden mag pas aanvangen na vrijgave door een deskundig ecooloog. Conform het gestelde in het Activiteitenplan (tevens pag. 7 van dit besluit) dienen de panden tijdig, doch uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de sloop ongeschikt te worden gemaakt.
- 8 Tijdig, minimaal één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 9 De tijdelijke kasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal 1x per jaar gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de kast hersteld wordt.
- 10 De tijdelijke vleermuiskasten worden pas verwijderd als het appartementencomplex met aanliggende grondgebonden eengezinswoningen aan de Teldersweg minimaal één jaar geschikt en beschikbaar is voor vleermuizen. De tijdelijke kasten worden alleen onder begeleiding van een ecooloog (vs. 4) verwijderd. Indien blijkt dat de tijdelijke kast in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden nadat de kast is verlaten of buiten de kwetsbare perioden bij jaarrond gebruik, zulks ter beoordeling van de betrokken ecologisch deskundige (vs. 4).
- 11 De locaties van de tijdelijke vleermuiskasten en permanente vleermuisvoorzieningen en het type dienen te worden gemeld via <http://www.vleermuiskasten.nl/>.
- 12 Tijdens de periodieke onderhoudscontrole van het nieuwe appartementencomplex met grondgebonden eengezinswoningen, en ten minste eenmaal per jaar, dienen de aangebrachte permanente voorzieningen voor de vleermuizen beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat een voorziening niet langer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer functioneel is.
- 13 Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren, dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats en dient tussen zonsondergang en zonsopkomst uitgeschakeld te zijn om te voorkomen dat vleermuizen verstoord worden door kunstlicht.
- 14 Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting en het beheer van de alternatieve verblijfplaatsvoorzieningen wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden en te worden gemeld bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs.1).

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten- beschermd én onbeschermd- geldt de zorgplicht ex artikel 1:11 van de Wnb. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 16 oktober 2019 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op de sloop van vier bestaande gebouwen en het verwijderen van tussenliggend groen ten behoeve van nieuwbouw van een appartementencomplex met aanliggende grondgebonden eengezinswoningen en een nieuwe supermarkt met ondergrondse parkeergarage. De aanvraag is ingediend namens de gemeente Rotterdam. Het betreft de volgende gebouwen:

- Voormalige Vredevorstkerk, Wilgenplaslaan 200
- Voormalige Prinses Ireneschool, Teldersweg 90
- Voormalige Petraschool, Teldersweg 80
- Lidl supermarkt, Teldersweg 76

De aanvraag ziet op het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het vernielen van voortplantingsplaatsen- of rustplaatsen van deze soort. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- Artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- Artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 april 2020 tot en met 30 maart 2025.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Langstraat, M. januari 2019. Quicksan Flora en Fauna, Teldersweg te Rotterdam, Rapportnummer 1883-01v0.1, By Nature advies, Delft.
- Langstraat, M. 15 oktober 2019. Activiteitenplan vleermuizen, Teldersweg te Rotterdam, Rapportnummer 1883-04v1.1, By Nature advies, Delft.
- Langstraat, M. 25 november 2019. Notitie tijdelijke mitigatie vleermuizen, Teldersweg te Rotterdam, rapportnummer 1883-05v1.0, By Nature advies, Delft.
- Anonymus. 15 september 2017. Plan Schiebroek Zuid 2017-2019
- Gemeente Rotterdam. 19 juni 2019. [concept] Gebiedsvisie Schiebroek 2030: Tuinstand van de 21^e eeuw.
- Gemeente Rotterdam. 26 juni 2018. Nieuwe Energie voor Rotterdam: Coalitieakkoord 2018-2022.

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, Wnb hebben wij op 23 oktober 2019 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



Bevoegd gezag

De gevraagde activiteit wordt gerealiseerd dan wel verricht binnen de provincie Zuid-Holland.

Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag voor de gewone dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (verder: de beleidsregel).

De gewone dwergvleermuis betreft een van nature in Nederland in het wild levend dier genoemd in Bijlage IV, onderdeel a bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren, en
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Aanvraag

Vier gebouwen gelegen aan de Wilgenplaslaan 200 (voormalige Vredevorstkerk), Teldersweg 76 (Lidl supermarkt), Teldersweg 80 (voormalige Petraschool) en Teldersweg 90 (voormalige Prinses Ireneschool) in de wijk Schiebroek-Zuid te Rotterdam worden gesloopt en een verharde parkeerplaats wordt verwijderd net als een deel van het aanwezige groen. Daarbij worden tevens een aantal bomen verplant. De kerk en de schoolgebouwen zijn niet meer als zodanig in gebruik. De kerk staat leeg en de twee scholen worden anti-kraak bewoond. De sloop is nodig vanwege de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex met 126 huurwoningen, aanliggende grondgebonden eengezinswoningen en een nieuwe supermarkt met ondergrondse garage. Het groen ter plaatse van de Teldersweg en langs het Wiardapad zal in dit kader opnieuw worden ingericht.

De aanvang van de sloopwerkzaamheden staat gepland voor juni 2020 en het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen medio april 2020. De benodigde kapwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode november 2019 tot maart 2020. Deze worden voor de start van het broedseizoen afgerond. Volgens de planning zal het appartementencomplex (met vleermuisvoorzieningen) in december 2021 worden opgeleverd.

Overtreding verbodsbepalingen

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb is in januari 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn ook de onderzoeksresultaten van eerder uitgevoerd onderzoek uit 2009 betrokken. Aansluitend heeft in de periode van 21 mei tot en met 17 september 2019 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen. Daarvoor zijn de gebouwen ongeschikt. In totaal zijn er 5 veldbezoeken gebracht waarvan 3 in het voorjaar en de zomer en 2



in het najaar. De onderzoeken zijn uitgevoerd met 2-3 onderzoekers per keer met een duur van 2 uur. Het onderzoek is daarmee uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 (BIJ12, versie 1, juli 2017). Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) is in het plangebied aangetroffen.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er één paarverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen en één jaarrond gebruikte verblijfplaats (paar-, zomer- en individueel winterverblijf) van de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig zijn. De twee zomerverblijfplaatsen bevinden zich in de voormalige kerk (punt van het dak) en in de voormalige Petraschool. De jaarrond gebruikte verblijfplaats (max. 4 individuen) is aangetroffen achter een loden hoekflap van het dak van de voormalige kerk. Er is geen zwermgedrag waargenomen hetgeen kan duiden op de aanwezigheid van een (massa)winterverblijf. Deze wordt ook niet verwacht daar de panden gezien hun kenmerken hier niet dan wel onvoldoende geschikt voor zijn. Essentiële vliegroutes, essentiële foerageergebieden of verblijfplaatsen in de aanwezige bomen zijn niet aangetroffen.

Met de geplande sloopwerkzaamheden gaan de hiervoor genoemde verblijfplaatsen verloren. Door het vernielen van de verblijfplaatsen worden de dieren tevens opzettelijk verstoord. Dit betekent dat de verbodsbepalingen opgenomen in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb ten aanzien van de gewone dwergvleermuis worden overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken zijn en worden de volgende maatregelen getroffen:

- Op 17 juli 2019 zijn 14 kleine, platte tijdelijke vleermuiskasten, type VK PL 01, opgehangen aan gevels van panden in de omgeving van het plangebied.
- Op 18 oktober 2019 zijn aanvullend 6 extra tijdelijke vleermuiskasten, type VK PL 01, opgehangen in de directe omgeving van het plangebied.

Bovengenoemde kasten zijn conform de eisen in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (versie 1.0, juli 2017) opgehangen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden, op korte afstand van de huidige verblijfplaatsen² en onder optimale condities voor wat betreft spreiding, oriëntatie, hoogte en situering ten opzichte van bestaande verlichtingsbronnen.

- De werkzaamheden worden bij daglicht uitgevoerd.
- In april 2020 - minimaal 5 dagen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden - zullen de panden ongeschikt worden gemaakt voor vleermuizen om te voorkomen dat er ten gevolge van de sloop, dieren kunnen worden verwond of gedood. Dit wordt uitgevoerd door het verwijderen van boeiboorden, losse lestenen, loodslabben en betimmering. Hiernaast wordt tocht gecreëerd in de spouwmuren.
- Het ongeschikt maken (zie voorgaand) vindt gezien het gebruik van de verblijfplaatsen plaats in de minst kwetsbare periode (vroeg voorjaar).
- De sloop van de panden zal pas aanvangen na vrijgave door een ecooloog. Hiertoe vindt na het ongeschikt maken en voor de sloop een controle plaats door twee ecologisch deskundigen met batdetector. Deze controle vindt plaats in de avond bij zonsondergang tot 2 uur na zonsondergang waarbij gelet wordt op uitvliegende en territoriale vleermuizen.
- Alle werkzaamheden vinden plaats onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

² Tien van de twintig kasten hangen op een afstand van 40 tot 50 meter van de oorspronkelijke zomerverblijfplaatsen. De overige tien vleermuiskasten hangen allen binnen een straal van 100 meter van de verblijfplaatsen.



- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. Deze is te allen tijde aanwezig in het plangebied.
- In het nieuwe appartementencomplex worden 19 permanente vleermuiskasten gecreëerd voor vleermuizen op de volgende wijze: in de spouw wordt het isolatiemateriaal afgedekt met een plaat van houtwolcement. Hierdoor wordt een ruwe achterwand gecreëerd voor de vleermuizen. De plaat heeft een omvang van 1,5 meter bij 1,5 meter. Rondom (in de spouw) wordt deze afgetimmerd met houtwolcement. Hierdoor ontstaat er een kast in de spouw, vrij van irriterend isolatie materiaal. De kasten zijn circa 6 cm diep. De voorzijde van de 'kast' bestaat uit de stenen buitenmuur. De kasten zijn toegankelijk via open stootvoegen in de buitenmuur. De kasten worden conform de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) op een optimale locatie en oriëntatie gesitueerd.
- De vleermuiskasten die in juli 2019 en oktober 2019 zijn opgehangen aan gevels in de omgeving van het projectgebied blijven minimaal 3 jaar hangen. De tijdelijke kasten worden pas verwijderd als het appartementencomplex aan de Teldersweg minimaal één jaar geschikt en beschikbaar is voor vleermuizen. De tijdelijke kasten worden alleen onder begeleiding van een ecooloog verwijderd.

Beoordeling functionaliteit verblijfplaatsen; staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan één paarverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen en één jaarrond gebruikte verblijfplaats (paar-, zomer- en winterverblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis verloren.

Om de gewone dwergvleermuis voldoende (tijdelijke) verblijfplaatsen te bieden zijn in juli en oktober 2019, 20 geschikte vleermuiskasten in de directe omgeving van het plangebied opgehangen. Hiermee zijn per verblijfplaats, welke ten gevolge van de werkzaamheden verloren zal gaan, vijf alternatieven gerealiseerd. De gewenningsperiode is voldoende en conform de richtlijn in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis. De tijdelijke vleermuiskasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in, dat de kasten minimaal een keer per jaar gecontroleerd moeten worden. Indien blijkt dat de kasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de vliegopening niet meer bereikbaar, is dan dient dit te worden hersteld. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 9.

Deze kasten vormen bovendien een aanvulling op geschikte verblijfplaatsen, die reeds aanwezig zijn in de omringende bebouwing. Vanwege de ligging van het plangebied in een naoorlogse wijk zijn in vrijwel ieder pand in de directe en ruimere omgeving van het plangebied geschikte alternatieven aanwezig. Het betreffen panden met geschikte spouwmuren, open stootvoegen en boeiboorden met ruimten daarachter (fig. 3.2 Activiteitenplan). Ook zijn in de directe nabijheid reeds twee bestaande vleermuis-kraamkasten aanwezig.

In de permanente situatie worden 19 geschikte en duurzame alternatieven gerealiseerd in de vorm van toegankelijk en geschikt gemaakte spouwruimte in het appartementencomplex. Hiermee worden alternatieven geboden die in kwaliteit overeenkomen met de huidige verblijfplaatsen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de soort met deze maatregelen in het projectgebied aanwezig blijft.

Om inzichtelijk te houden waar de vleermuisvoorzieningen zijn geplaatst (ook voor toekomstige ontwikkelingen) dienen de kasten te worden aangemeld bij www.vleermuiskasten.nl. Op deze wijze komt meer inzicht waar kasten zijn geplaatst. Wij hebben dit in voorschrift 11 opgenomen.

Om ervoor te zorgen dat de vleermuizen voldoende kunnen wennen aan de nieuwe permanente voorzieningen dient er een voldoende lange periode te zijn waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig zijn. Deze in het activiteitenplan voorgestelde maatregel hebben wij neergelegd in voorschrift 10. Ook de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn en blijven. De controle en beoordeling hiervan dient in ieder geval te worden meegenomen bij de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw, waarbij geldt dat dit minimaal eenmaal per jaar dient plaats te vinden. Dit hebben wij in voorschrift 12 opgenomen.



Het functioneel leefgebied in het plangebied verandert verder niet. Het plantsoen aan het Wiardapad dat door (lage) aantallen gewone dwergvleermuizen wordt gebruikt om te foerageren blijft behouden. Ook wordt in de nieuwe situatie het ten gevolge van de sloop verdwenen groen heringericht. Het lichtplan in de wijk zal verder nagenoeg niet wijzigen door de ontwikkelingen. Op de locaties waar een lantaarnpaal verplaatst moet worden, wordt gebruikgemaakt van palen van maximaal vier meter hoog, met armaturen die aan de bovenzijde afgeschermd zijn. De boomkronen in het Wiardapad blijven, net als in de huidige situatie, donker.

Tenslotte geldt, dat in Rotterdam en omgeving de gewone dwergvleermuis algemeen voorkomt. Met name in de oudere, vooroorlogse wijken zoals Schiebroek-Zuid wordt de gewone dwergvleermuis algemeen waargenomen.

Gezien het voorgaande, concluderen wij dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en voldoende zijn om de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te waarborgen.

Ecologisch werkprotocol

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang 'andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt de in het plangebied aanwezige vervallen en leegstaande (anti-kraak) bebouwing gesloopt, wordt hiervoor nieuwbouw gerealiseerd en wordt de buitenruimte verbeterd. De betreffende gebouwen zijn aan het einde van hun levensduur en voldoen niet meer aan de huidige technische eisen. In het projectgebied wordt een appartementencomplex met 126 huurwoningen, aanliggende grondgebonden eengezinswoningen en een nieuwe supermarkt met ondergrondse garage gerealiseerd. Het groen in de Teldersweg en langs het Wiardapad wordt opnieuw ingericht.

Het project 'Teldersweg' staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met meerdere plannen in Schiebroek-Zuid en de ontwikkeling van de gehele noordrand van Rotterdam. Rotterdam wil groeien en kiest voor een compacte stad met meer woningen, werkplekken en voorzieningen. Verder staat de stad voor transitie op het gebied van duurzaamheid, aandacht voor gezondheid, een prettige leefomgeving en ontmoeting. De ontwikkelingen in de wijk Schiebroek, waar het plangebied deel van uitmaakt geven hier invulling aan (concept-Gebiedsvisie). Binnen Schiebroek is het met name Schiebroek-Zuid dat te maken heeft met sociale problematiek, als gevolg van een eenzijdige woonvoorraad en verminderde woon- en leefkwaliteit.

Uit de Concept-Gebiedsvisie blijkt dat Schiebroek-Zuid kwetsbaar is en relatief laag wordt gewaardeerd door haar bewoners. Hier wonen daarnaast veel mensen met minder sociale weerbaarheid en de sociale binding van bewoners met de wijk is relatief laag. De leefbaarheidscijfers zijn blijkens voorgenoemde Gebiedsvisie zorgelijk. Voor een vitale wijk is meer diversiteit nodig, zowel in woningtypen als in doelgroepen. De inzet voor deze wijk is daarom om meer variatie in woningen te creëren, de kwaliteit van woningen te verbeteren en de voorzieningen te verbeteren en versterken. De geplande sloop- en



nieuwbouw ter plaatse van de Teldersweg waarbij ook de groene buitenruimte wordt verbeterd, draagt bij aan de versterking van de woon- en leefkwaliteit in Schiebroek-Zuid. Andere projecten in dit wijkdeel betreffen onder meer renovatie en vernieuwing van de verouderde woningvoorraad, vernieuwing van zorgvoorzieningen en van een school, herontwikkeling van een kerk en investeringen in parken en buitenruimte.

De ontwikkelingen in Schiebroek vormen dan ook onderdeel van diverse gemeentelijke besluiten en kaders (pag. 26 Activiteitenplan). Onder andere:

- In het bestemmingsplan Schiebroek is de bestemming 'wonen' op de locatie van de Vredevorstkerk en de twee voormalige scholen reeds opgenomen.
- 'Plan Schiebroek-Zuid 2017 – 2019' een bestuurlijk geaccordeerde aanpak van achterstandswijk Schiebroek-Zuid, met een programma voor een sociaal fysieke aanpak van Schiebroek-Zuid.
- Het Coalitieakkoord 2018 – 2022 waarin is opgenomen dat deze specifieke, hierboven benoemde wijkaanpak met inzet op fysieke, economische en sociale versterking, wordt gecontinueerd.
- 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030', een bestuurlijk visie op Schiebroek (-Zuid) (vaststelling naar verwachting november 2019). Onderdeel van de inzet op de sociale en fysieke versterking van Schiebroek-Zuid is de vernieuwing van het 'hart van Schiebroek-Zuid, oftewel het project Teldersweg.
- Woonvisie Rotterdam (2016), Wijken in Balans (2018) en 'Actieplan Middenhuur' (2019). Dit beleid betreft onder meer inzet op woningdifferentiatie, ruimte voor een 'woon carrière' en aandacht voor woonaanbod in de middel dure huur om inwoners met modale inkomens aan te trekken en vast te houden in de stad.

Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang "andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten" voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden vanwege de sloop van bestaande bebouwing. Deze gebouwen zijn reeds vele jaren niet meer in functie. De sloop van de gebouwen is noodzakelijk nu deze niet meer voldoen aan de huidige eisen van duurzaamheid en daarbij in een technisch zeer verouderde staat verkeren. De gebouwen zijn aan het einde van hun levensduur. De Vredevorstkerk was meer dan tien jaar geleden al door een particulier opgekocht voor herontwikkeling. Voor de beide voormalige scholen (gemeentelijk bezit) is onderzocht of de gebouwen nog te gebruiken zijn voor tijdelijk huisvesting van leerlingen van scholen die renovatie of sloop nieuwbouw ondergaan. De gebouwen hebben echter ernstige asbest problemen wat dit gebruik onmogelijk maakt. Naar aanleiding van deze onderzoeken zijn maatregelen genomen om het acute gevaar te isoleren en tijdelijke bewoning mogelijk te maken. Echter is renovatie en permanent gebruik van de oude panden niet verantwoord. Herontwikkeling, sloop en nieuwbouw is daarmee de enige optie.

Bij de uitvoering van de sloop en nieuwbouw is verder rekening gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. De werkzaamheden starten buiten de kwetsbare winterperiode en de panden worden voor de sloop ongeschikt gemaakt voor vleermuizen zodat geen individuen gewond raken. Ruim voor de sloop van het pand zijn 20 tijdelijke kleine vleermuiskasten voor vleermuizen opgehangen in de nabije omgeving van het pand. In de nieuwe situatie wordt een appartementencomplex en een supermarkt met ondergrondse garage gerealiseerd met tussenliggend groen. In het appartementencomplex worden 19 geschikte permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen gecreëerd in de spouw.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er voldoende is aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.



Samenhangende besluiten

Wij wijzen u erop dat er nog andere bepalingen van kracht kunnen zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.

