



**omgevingsdienst
HAAGLANDEN**

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 : 00492356
Ons Kenmerk : ODH-2017-00112440
Datum : **21 NOV. 2017**

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 24 juli 2017 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het project 'Sloop en nieuwbouw Idenburglaan te Rijswijk', gelegen in de gemeente Rijswijk. De werkzaamheden betreffen de sloop van 30 sociale eengezinshuurwoningen (geclusterd in 6 woonblokken van 5 woningen), 4 bedrijfsunits en het kappen van bomen. Aansluitend vindt nieuwbouw plaats van 42 sociale eengezinshuurwoningen aan de Idenburglaan te Rijswijk. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

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 de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 oktober 2017 tot en met 30 september 2022.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen;
- II. de voorschriften 1. tot en met 13. te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 24 juli 2017 en de aanvullende stukken van 2 oktober 2017 en 31 oktober 2017 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is tot en met 30 september 2022.

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:
 - de start van de werkzaamheden en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk te melden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, emailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van Flora en Fauna (FF);
 - uiterlijk één week na het beëindigen van de werkzaamheden Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
- 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 en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende 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 ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport "Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Idenburglaan te Rijswijk" van 2 oktober 2017 en zoals samengevat in de paragraaf 'voorgestelde maatregelen' op pagina's 6 en 7 van voorliggend besluit.
- 5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

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 de Flora- en faunawet, 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 ecooloog 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,

- 6 De tijdelijke vleermuiskasten dienen functioneel te blijven voor de periode waarvoor deze worden ingezet, wat maakt dat deze kasten minimaal jaarlijks dienen te worden gecontroleerd of deze nog toegankelijk zijn en vrij van beschadigingen of andere factoren die maken dat de kast niet meer optimaal kan worden benut. Indien blijkt dat de kast niet meer functioneel is, dient deze opnieuw in functionele staat hersteld te worden voorafgaand aan de periode dat deze door de gewone dwergvleermuis wordt gebruikt (paar- en winterperiode).
- 7 De locaties van de tijdelijke en permanente vleermuiskasten en het type dienen te worden gemeld via <http://www.vleermuiskasten.nl/>
- 8 Er dienen minimaal 8 permanente alternatieve verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Deze permanente maatregelen dienen uiterlijk 1 jaar nadat de nieuwe woningen zijn opgeleverd, te zijn gerealiseerd.
- 9 Voordat de permanente maatregelen worden uitgevoerd, dient uiterlijk 3 maanden voorafgaand aan de uitvoering een plan van aanpak ter goedkeuring aan ons te worden overgelegd. In dit plan van aanpak dient in ieder geval met de volgende punten rekening te worden gehouden:
 - De locatie(s) van de permanente voorziening(en) dient gelijk of beter te zijn dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije vliegroute;
 - De locatie(s) van de permanente voorziening(en) dient vrij te zijn van kunstlicht en verstoring en buiten bereik van predatoren;
 - Er dienen verschillende microklimaten te worden aangeboden;
 - De permanente voorziening moet zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaats, denk hierbij aan vergelijkbaar materiaalsoort en volume, vergelijkbare bufferwaarde wat betreft opwarmen en afkoelen.
- 10 Tijdens de periodieke onderhoudscontrole van de woningen door de initiatiefnemer dienen ook de aangebrachte vleermuisvoorzieningen te worden geïnspecteerd of deze nog functioneel zijn. Is dit niet het geval dan dienen deze voorzieningen in functionele staat te worden hersteld. Voorgenoemde inspectie dient te worden geregistreerd en op verzoek van de toezichthouder te kunnen worden getoond.
- 11 Indien een of meerdere van de in voorschrift 8 en 9 genoemde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar blijken, dan dient hiervoor een minimaal gelijkwaardige maatregel voor wat betreft functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 12 Drie maanden voordat de in voorschrift 11 bedoelde gelijkwaardige maatregel wordt getroffen dient deze ter goedkeuring aan ODH te worden voorgelegd.
- 13 De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats en niet op de omgeving, in het bijzonder de locatie(s) waar de tijdelijke vleermuiskasten zijn geplaatst.

OVERWEGINGEN

Op 24 juli 2017 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 het project Sloop en nieuwbouw Idenburglaan te Rijswijk, gelegen in de gemeente Rijswijk. De werkzaamheden betreffen de sloop van 30 sociale eengezinshuurwoningen (geclusterd in 6 woonblokken van 5 woningen), 4 bedrijfsunits en het kappen van bomen. Aansluitend vindt nieuwbouw plaats van 42 sociale eengezinshuurwoningen aan de Idenburglaan te Rijswijk. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

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 de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 oktober 2017 tot en met 30 september 2022.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Idenburglaan te Rijswijk, VanderHelm Milieubeheer B.V., 18 juli 2017;
- Ecologische quickscan Idenburglaan te Rijswijk, VanderHelm Milieubeheer B.V., 20 mei 2016;
- Soortgericht onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen Idenburglaan te Rijswijk, VanderHelm Milieubeheer B.V., 9 november 2016.

Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is de procedure op 5 september 2017 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens. Op 2 oktober 2017 en 31 oktober 2017 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- (gewijzigd) Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Idenburglaan te Rijswijk, VanderHelm Milieubeheer B.V., 2 oktober 2017;
- Memo: 'Aanvulling op ontheffingsaanvraag', VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk: VIID161788, 2 oktober 2017;
- Briefrapport aanvulling op quickscan VIID160688, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk: VIID161788, 30 oktober 2017

De procedure is op 2 oktober 2017 hervat.

Bevoegd gezag

Het project wordt gerealiseerd dan wel de activiteiten worden verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij daarom het bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag om ontheffing voor de gewone dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering natuurwetgeving Zuid-Holland.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levende soort 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 in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn in hun natuurlijke verspreidingsgebied:

- opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen 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, aan de orde is en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Aanvraag

Vidomes B.V. is voornemens om 30 bestaande sociale eengezinshuurwoningen en vier bedrijfsunits te slopen en te vervangen door nieuwbouw van 42 sociale eengezinshuurwoningen. Omwille van de sloop en nieuwbouw zal ook het omringend groen worden verwijderd en zullen er bomen worden gekapt. De werkzaamheden bestaan uit sloopwerkzaamheden, het bouwrijp maken van het plangebied en de realisatie van de nieuwbouw. De sloop van de woningen en de bedrijfsunits staat in concept gepland vanaf half mei 2018 tot en met september 2018. De nieuwbouw wordt gerealiseerd tussen oktober 2018 tot en met september 2019.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Conform het Vleermuisprotocol 2013 zijn in totaal 6 veldbezoeken uitgevoerd om de functie van het plangebied voor vleermuizen in beeld te brengen. Hiermee is de onderzoeksinspanning voldoende geweest om de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen te bepalen. In de periode van 15 mei tot en met 15 juli 2016 zijn drie veldbezoeken (2 avond- en 1 ochtendbezoek) uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen dan wel uitsluiten van zomerverblijf- en kraamverblijfplaatsen. Hierbij zijn tussen het eerste en het laatste bezoek minimaal 30 dagen gelegen. Voor het vaststellen van de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen zijn vanaf 15 augustus tot 1 oktober drie bezoeken in de avond/nacht uitgevoerd. Hierbij zijn tussen het eerste en het laatste bezoek minimaal 30 dagen gelegen. Hierbij is op 29 augustus 2016 rond middernacht tevens bezien of sprake is van zwermende vleermuizen hetgeen een indicatie zou kunnen zijn van een massawinterverblijf. De bezoeken zijn uitgevoerd met behulp van een batdetector (Petersson D240X) en zaklampen, zodat zowel zicht- en geluidswaarnemingen gedaan konden worden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de opnamefunctie op de batdetector om waarnemingen terug te luisteren en te analyseren met behulp van het programma BatSound.

De gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) is in het plangebied aangetroffen. Sprake is van aanwezigheid van twee baltsterritoria:

- baltsterritorium 1: ter plaatse van de westzijde van de twee meest zuidelijk gelegen woonblokken (woonblokken 1+2 in afbeelding 1 Activiteitenplan);
- baltsterritorium 2: ter plaatse van de drie meest noordelijke woonblokken (woonblokken 4-5-6 in afbeelding 1 Activiteitenplan).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat sprake is van 2 paarverblijven. Van paarverblijven van deze soort is bekend dat deze onder milde condities ook gebruikt kunnen worden als individueel winterverblijf, totdat de omstandigheden te koud worden en de vleermuis de stabiliteit opzoekt van een massawinterverblijfplaats. Mogelijk is daarom ook sprake van een functie als individueel winterverblijf. De exacte verblijfplaatsen zijn naar verwachting gesitueerd in de nok van de kopgevels die toegang bieden tot het dak.

Als gevolg van het vernietigen van bovengenoemde verblijfplaatsen wordt het in artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb opgenomen verbod overtreden. Daarnaast worden mitigerende maatregelen voorgesteld welke zien op het ontoegankelijk maken van de verblijfplaats voorafgaand aan de sloop indien de werkzaamheden

aanvangen in het paarseizoen wanneer de genoemde verblijfplaatsen worden bezet. In dit geval is sprake van verstoring als bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb.

Aanwezigheid van zomer- en kraamverblijven is op basis van het nader onderzoek uitgesloten. Evenals de aanwezigheid van essentiële vliegroutes of foerageergebieden ter plaatse van de tuinen en/of het omringend groen (bomenrij).

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken worden maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het Activiteitenplan (v. 2 oktober 2017) en de aanvulling op de aanvraag van 2 oktober. De voorgestelde maatregelen zijn samengevat als volgt:

Werkuitvoering

- In eerste instantie worden de woningen gesloopt buiten perioden dat vleermuizen in de gebouwen aanwezig zijn: dus *buiten* de paarperiode van de gewone dwergvleermuis (april tot-15 augustus en 15 oktober tot 1 november). Indien dit niet mogelijk is worden de paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voordat bovengenoemde paarperiode begint.
- Indien verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt worden gemaakt, wordt dit uitgevoerd door het nemen van één of meerdere van de volgende maatregelen:
 - het plaatsen van exclusionflap;
 - het verstoren van het microklimaat, middels het creëren van tocht;
 - het toepassen van overdadige verlichting op de invliegopeningen, nadat de dieren zijn uitgevlogen.
- Na het ongeschikt maken worden twee controlebezoeken uitgevoerd, om vast te stellen dat de vleermuizen daadwerkelijk geen gebruik meer maken van de te slopen gebouwen als verblijfplaats. Als tijdens beide bezoeken is vastgesteld dat de verblijfplaatsen niet meer in gebruik zijn, zullen de gebouwen worden vrijgegeven voor de werkzaamheden en kan de sloop aanvangen.
- De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd tussen de verschillende woonblokken waar sprake is van aanwezigheid van een paarverblijf (resp. woonblok 1-2-4-5-6) en het woonblok zonder paarverblijf (woonblok 3). Zie afbeelding 3 Activiteitenplan.
- Lichtverstoring van vleermuizen in de nacht dient voorkomen te worden. Verlichting mag niet gericht zijn op groen en gevels in de omgeving. Dit geldt tevens voor de locaties waar de tijdelijke vleermuiskasten zijn geplaatst. Lichtverstoring kan voorkomen worden door verlichting goed te richten en/of het aanpassen van de armaturen zodat licht niet naar boven uitstraalt.
- De werkzaamheden vinden zoveel als mogelijk bij daglicht plaats. In de actieve periode van vleermuizen dient tijdens schemer en het donker verstoring van vleermuizen door (bouw)verlichting zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dit geldt voor de verblijfplaatsen in gebouwdelen die nog niet ongeschikt zijn gemaakt en de omgeving van het projectgebied. De bouwverlichting dient te worden uitgeschakeld of op een juiste wijze gericht zodat geen gevels worden aangelicht waar vleermuizen in (kunnen) verblijven.
- De mitigerende maatregelen in het Activiteitenplan / de ontheffing worden als uitgangspunt meegenomen in de aanbesteding en uitwerking van de werkzaamheden door de aannemer.

Alternatieve verblijfplaatsen

- Op 17 februari 2017 zijn acht platte vleermuiskasten opgehangen als tijdelijk alternatief paarverblijf buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. De kasten zijn opgehangen op twee locaties met 4 kasten per locatie onder begeleiding van een deskundig ecooloog. De locaties en kasten voldoen aan de eisen uit de Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis (RVO, versie 2.0, 2014). De vleermuiskasten hangen aan beide kanten van het projectgebied, zeer dicht bij de aangetroffen baltterritoria.
- De tijdelijke vleermuiskasten mogen pas verwijderd worden na inachtneming van een gewenningsperiode van zes maanden in de actieve periode voor de permanente alternatieve verblijfplaatsen;
- Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten wordt uitgevoerd buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis.
- Voordat de tijdelijke vleermuiskasten weggehaald kunnen worden, dienen deze kasten gecontroleerd te worden op het gebruik door vleermuizen op dat moment. Deze controle dient uitgevoerd te worden door een deskundig ecooloog. Indien de tijdelijke kasten in gebruik zijn, dient gewacht te worden met het verwijderen van de kast tot de verblijfplaats niet meer in gebruik is.
- Ten behoeve van de definitieve mitigatie van de aan te tasten paarverblijfplaatsen (en mogelijk individuele winterverblijfplaatsen) van de gewone dwergvleermuis worden naast de tijdelijke voorzieningen (zie voorgaand) definitieve, duurzame verblijfplaatsen gerealiseerd. De exacte invulling hiervan is nog niet bekend en zal in een later stadium van het project vastgelegd worden. Het voornemen is om de permanente vleermuisverblijven te integreren in het ontwerp (bijvoorbeeld in de spouwmuur, onder betimmering en/of onder dakpannen, etc.). De permanente alternatieve verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zullen voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis (RVO, versie 2.0, 2014) en het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, versie 1.0, juli 2017). Er worden minimaal 8 alternatieve permanente verblijfplaatsen gerealiseerd. De permanente voorzieningen zullen worden geïntegreerd in het ontwerp en bedacht en ingetekend door een architect. Bij het ontwerpen hiervan zal een ecooloog nauw betrokken zijn.

Bovengenoemde maatregelen hebben wij geborgd in voorschriften 4-9 van voorliggend besluit. De tijdelijke vleermuiskasten dienen functioneel te zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dat houdt in dat de kasten minimaal jaarlijks dienen te worden gecontroleerd. Indien blijkt dat de kasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de invliegopening niet meer bereikbaar is, of dat de kast is beschadigd of bezet door andere organismen (bijen, vogels etc.) wat maakt dat deze niet meer gebruikt kunnen worden door de gewone dwergvleermuis, dan dient de kast in functionele staat hersteld te worden. Wij hebben dit opgenomen in voorschrift 6.

Om te verzekeren dat de voorgestelde permanente voorzieningen op de juiste wijze worden geplaatst hebben wij middels voorschrift 9 vastgelegd dat de details hiervan kort worden uitgewerkt in een plan van aanpak welke aan het bevoegd gezag ter goedkeuring dient te worden voorgelegd. Daarbij is het belangrijk dat net als voor de tijdelijke verblijfplaatsen geldt, dat de permanente voorzieningen blijven functioneren wat maakt dat tijdens de periodieke controle van de staat van onderhoud tevens de genoemde vleermuisvoorzieningen dienen te worden geïnspecteerd of deze nog toegankelijk zijn. Dit is geborgd in voorschrift 10.

Voor zowel de tijdelijke als de permanente alternatieve verblijfplaatsen is tenslotte van belang is dat deze kasten worden aangemeld bij www.vleermuiskasten.nl. Op deze wijze krijgen we meer inzicht en kennis over de toepassing en situering van de diverse typen alternatieve voorzieningen. Dit hebben wij in voorschrift 7 opgenomen.

Beoordeling functionaliteit verblijfplaatsen; staat van instandhouding

Tijdelijke situatie

Wat betreft het verlies aan verblijfplaatsen gedurende de werkzaamheden is voorzien in tijdelijke compensatie voor 2 paarverblijven van de gewone dwergvleermuis ter plaatse van een bestaande kopgevel van een eengezinswoning aan de Idenburglaan en het appartementencomplex aan de Generaal

Berenschotlaan. Hier zijn in totaal 8 platte kasten opgehangen (4 per gevel) in februari 2017. Het aantal kasten (een factor 4) is conform de aanbevelingen in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Bij12, versie 1.0, 2017).

Permanente situatie

In de nieuwbouw worden tenminste 8 permanente verblijfplaatsen gecreëerd (voorschrift 8). De uiteindelijke keuze voor het type verblijfplaats en de wijze waarop deze worden gerealiseerd is nog niet duidelijk. Middels het gestelde in voorschrift 9 wordt verzekerd dat de verblijfplaatsen op de juiste manier worden gerealiseerd.

Middels voorgenoemde maatregelen is in voldoende mate aangetoond dat de functionaliteit van de planlocatie voor de gewone dwergvleermuis niet significant wordt aangetast door de voorgenomen werkzaamheden. Uit zowel de waarnemingsgegevens van de Nationale database flora en fauna als het (weliswaar wat verouderde) vlakdekkende onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in Den Haag e.o. (waaronder Rijswijk) van de Zoogdiervereniging uit 2011 blijkt verder dat de gewone dwergvleermuis algemeen voorkomt in de omgeving van het plangebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat er veel geschikte verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig zijn. Een analyse van de autonome situatie in relatie tot de daadwerkelijke beschikbaarheid van alternatieve verblijfplaatsen nabij het plangebied (cumulatie) is niet noodzakelijk geacht en daarom niet uitgevoerd gezien de gerealiseerde tijdelijke alternatieven en voorgenomen permanente verblijfplaatsen (8 stuks). Nu in, voor de twee paarverblijven welke worden vernietigd, voldoende tijdelijke alternatieven zijn / worden gerealiseerd, kunnen wij deze conclusie onderschrijven.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de voorgenomen sloop en nieuwbouw niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in / nabij het plangebied.

Ecologisch werkprotocol

De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient op de werklocatie aanwezig te zijn waardoor de zorgvuldige uitvoering van het werk is gegarandeerd. We hebben dit in voorschrift 2 opgenomen.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het wettelijke belang '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'. De motivatie hiervoor is als volgt:

De woningen aan de Idenburglaan zijn sterk verouderd en kennen veel achterstallig onderhoud en een hoge energierekening (energielabel E). De woningen hebben aan de buitenzijde veel structurele gebreken. De kwaliteit van zowel de buitenmuur, de (kunststof) kozijnen als het dak is slecht en gevoelig voor tocht en lekkage. De binnenkant van de woningen is over het algemeen gedateerd. De uitkomsten van een woonbelevingsonderzoek geven scores onder de 6 voor de isolatie van de woning en de onderhoudsstaat van de buiten- en de binnenkant van de woning.

Woningbouwvereniging 'Vidomes' is aangesloten bij Aedes en heeft vanuit het Convenant energiebesparing huursector (28 juni 2012) en het Koepelconvenant energiebesparing gebouwde omgeving (28 juni 2012) de plicht om haar woningen duurzaam te isoleren. Dit vindt zijn grondslag in de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG). De sloop en nieuwbouw van de woningen draagt bij aan de doelstelling om ten minste een gemiddeld energielabel B te bereiken. De woningen worden na afronding van de werkzaamheden opgeleverd met een energielabel A. Naast het verlagen van het energiegebruik wordt een bijdrage geleverd aan betaalbaarheid en duurzaamheid, leefbaarheid en milieu. De nieuwe sociale huurwoningen leveren namelijk een hoge kwaliteit woningen voor een sociale huurprijs en in het nieuwe

ontwerp is sprake van verdichting ten opzichte van de huidige situatie wat maakt dat meer woningen (42 in plaats van 30) ter plaatse kunnen worden opgeleverd om in de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen.

Gelet op het voorgaande en de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang '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 onderbouwd is om de negatieve effecten op gewone dwergvleermuis die als gevolg van de uitvoering van de activiteiten zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden. Het betreft immers de sloop van bestaande bebouwing. De sloop van de woningen is noodzakelijk omdat deze sterk verouderd zijn en de nieuwbouw op deze locatie moet worden gerealiseerd. De woningen hebben aan de buitenzijde veel structurele gebreken. De kwaliteit van zowel de buitenmuur, de kozijnen als het dak is slecht en gevoelig voor tocht en lekkage. De binnenkant van de woningen is over het algemeen gedateerd. Alternatieve oplossingen voor de woningen zijn onderzocht. Voor de 3 mogelijke scenario's (A) In stand houden (niks doen) B) Renovatie en C) Nieuwbouw.) heeft Vidomes (met behulp van de Effectenarea) de maatschappelijke effecten in kaart gebracht. Voor ieder scenario is aangegeven wie de positieve of negatieve incasseerders van deze effecten zijn. Ook is van de 3 scenario's de omvang van de technische ingreep en het financiële effect in kaart gebracht. Op basis van de analyse die gemaakt is, is voorgesteld om verder te gaan op basis van het sloop-/nieuwbouw scenario. Ook op basis van de huidige sturingskaders van Vidomes is dit scenario nog steeds de betere keuze. Het scenario 'in stand houden' is gezien de huidige staat van de woningen, de risico's en het geringe maatschappelijke resultaat, niet wenselijk. Renovatie is niet wenselijk, gezien het lage rendement ten opzichte van nieuwbouw. De maatschappelijke bijdrage van het scenario sloop/nieuwbouw is het grootste. Dit is daardoor het beste scenario (zie belang). De hoge rendementsafslag heeft Vidomes, gezien de hoge maatschappelijke bijdrage, ervoor over. De hoge rendementsafslag bij nieuwbouw heeft te maken met het feit dat Vidomes veel kwaliteit levert tegen een lage huurprijs. De kwaliteit komt dus niet terug in rendement, maar wordt verhuurd voor een sociale huurprijs. Bovendien zouden de verblijfplaatsen van vleermuizen in de huidige bebouwing bij renovatie ook verloren zijn gegaan. Met de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Er is geen andere werkwijze mogelijk waarbij dezelfde resultaten worden behaald, maar waarbij minder verstoring van de aanwezige vleermuizen en verblijfplaatsen wordt veroorzaakt. Met betrekking tot het moment van slopen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis in de bebouwing. Door de gekozen werkwijze en de planning wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Indien mogelijk worden de woningen gesloopt in de periode april tot en met half augustus. In deze periode maken vleermuizen namelijk geen gebruik van het gebouw als paarverblijfplaats en hoeven de verblijfplaatsen derhalve niet ongeschikt te worden gemaakt. Indien de gebouwen worden gesloopt tijdens de paar- en/of winterperiode worden de verblijfplaatsen voorafgaand ongeschikt gemaakt in de periode dat de minste verstoring van deze vleermuizen optreedt, namelijk in de zomerperiode wanneer de verblijven niet in gebruik zijn. Vanwege de duur van de werkzaamheden is het niet werkbaar om alle werkzaamheden buiten de paar- en overwinteringsperiode van vleermuizen uit te voeren. Tijdens deze perioden kunnen de vleermuizen uitwijken naar de vleermuiskasten of alternatieven in de omgeving.

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

Zorgplicht

Voor alle soorten –beschermd en 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 worden voorkomen.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen. 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.

Samenhangende besluiten

Er kunnen nog andere bepalingen van kracht 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.