

Zaaknummer : 00497334
Ons Kenmerk : ODH-2017-00127767
Datum : 18 DEC. 2017

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 26 september 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 Maanplein te Den Haag. Zes kantoorgebouwen zullen getransformeerd worden naar woongebouwen. 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*).

Ontheffing wordt gevraagd tot en met 14 oktober 2022.

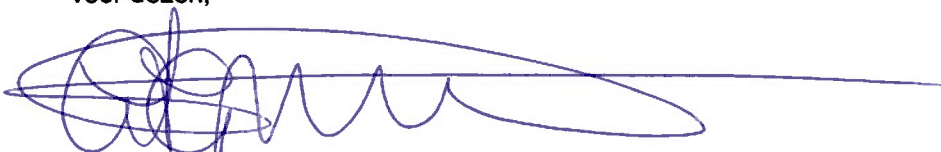
Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen;
- II. de voorschriften 1 tot en met 8 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 26 september 2017 en de aanvullende stukken van 3 november 2017 en 27 november 2017 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is tot en met 14 oktober 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 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 werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het rapport 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Maanplein te Den Haag' van 26 september 2017.
- 6 De vleermuiskasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten in ieder geval jaarlijks gecontroleerd moeten worden op de functionaliteit en – indien nodig – in de oorspronkelijke staat hersteld worden.

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, 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 locaties van de vleermuiskasten en het type dienen te worden gemeld via <http://www.vleermuiskasten.nl/>.
- 8 De werkzaamheden dienen overdag uitgevoerd te worden. Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats en dient tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsondergang uitgeschakeld te zijn om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht.

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten – beschermd én onbeschermd – geldt de zorgplicht ex artikel 1:11 van de Wet natuurbescherming. 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 Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 26 september 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 Maanplein te Den Haag. Zes kantoorgebouwen zullen getransformeerd worden naar woongebouwen. 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*).

Ontheffing wordt gevraagd tot en met 14 oktober 2022.

Op 3 oktober 2017 is het volgende stuk bij de aanvraag gevoegd:

- Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Maanplein te Den Haag, ECOquickscan, 26 september 2017.

Op 27 november 2017 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Aanvullende gegevens aanvraag ontheffing Wnb Maanplein te Den Haag, ECOquickscan, kenmerk 16063, 27 november 2017;
- Nota van Uitgangspunten Binckhorsthaven, Gemeente Den Haag, december 2015.

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 31 oktober 2017 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens. De procedure is op 27 november 2017 hervat.

Bevoegd gezag

Het project wordt gerealiseerd 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 natuurwetgeving Zuid-Holland (verder: de beleidsregel).

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 van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis 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

De aanvraag heeft betrekking op het project Maanplein te Den Haag. The 'Green Campus', gelegen aan de Maanweg te Den Haag, is een grootschalig kantorencomplex dat is ontwikkeld voor KPN in de periode van 1999 tot 2001. De Campus bestaat uit twaalf gebouwen van in totaal 90.000 m². KPN zal zich de komende jaren geleidelijk terugtrekken uit deze locatie. BRECOD Den Haag Maanplein III B.V. heeft de intentie het gebied in fases te vernieuwen tot een gemengd stedelijk gebied, grotendeels door transformatie van de bestaande panden en door beperkte verdichting door middel van toevoeging van nieuwbouw. Voor de eerste fase is gepland om zes kantoorgebouwen (gebouwen TP1, 2, 3, 4, 6 en 13) te transformeren naar woongebouwen. Het plan is om 266 woningen en kleinschalige commerciële ruimtes te realiseren. Dit past binnen de plannen van de gemeente Den Haag om het gebied "De Binckhorst" te transformeren in een dynamisch gemengd, stedelijk woon-werkgebied waar 5.000 woningen worden gerealiseerd. In fase 2 tot en met 4 worden ook de overige kantoorgebouwen (TP7, 9, 10 en 12) gemoderniseerd dan wel getransformeerd.

De transformatie van TP1, 2, 3, 4, 6 en 13 heeft vooral betrekking op de binnenzijde van de panden, maar er vinden een aantal wijzigingen aan de gevel plaats. Om het woongenot te verhogen worden de meeste woningen voorzien van een balkon. De buitenzijde van de gebouwen blijft verder grotendeels gelijk aan de huidige situatie. De spouw en open stootvoegen blijven behouden. De groene elementen blijven behouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om vast te stellen of er sprake is van overtreding van de Wnb is een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of binnen het plangebied verblijfplaatsen en/of functioneel leefgebied aanwezig is voor vleermuizen. Dit onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017. Hiermee is voldoende onderzoeksinspanning geleverd om de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen te bepalen.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Tijdens de bezoeken is een zomer- en paarverblijfplaats waargenomen in TP10, een zomer- en paarverblijfplaats in TP5 en een paarverblijfplaats in TP13. TP5 valt buiten het plangebied en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. TP10 blijft een kantoorgebouw. Er zullen slechts enkele aanpassingen gedaan ter hoogte van het dakterras. Deze werkzaamheden zullen de verblijfplaats niet verstoren. Als gevolg van de transformatie zal er een tijdelijke verstoring plaatsvinden van de paarverblijfplaats in TP13.

Door de sloopwerkzaamheden wordt een voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis (tijdelijk) beschadigd en vernield. Tevens kan de gewone dwergvleermuis opzettelijk worden verstoord. Hiermee worden de in artikel 3.5, tweede en vierde lid van de Wnb, opgenomen verbodsbepalingen overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het rapport 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Maanplein te Den Haag' van 26 september 2017 voorgesteld.

Op 27 januari 2017 zijn er twaalf houtbetonnen platte vleermuiskasten opgehangen aan de gebouwen TP7, 8 en 9. De kasten zullen blijven hangen, ook na afronding van de werkzaamheden. Daarnaast zijn de overige gebouwen in het plangebied geschikt als verblijfplaats. De gewone dwergvleermuis kan hier (tijdelijk) naar uitwijken.

In paragraaf 2.3.2 staat omschreven dat voordat de werkzaamheden aan gebouw TP13 worden gestart, deze ongeschikt wordt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis. De verblijfplaats zal door middel van verlichting ongeschikt worden gemaakt. De gevel waar de paarverblijfplaats is aangetroffen zal 3 nachten

worden aangelicht. De aanlichting vindt plaats vanaf één uur na zonsondergang tot een half uur na zonsopkomst. Van de 3 nachten dient het minimaal 2 nachten 's avonds droog en maximaal windkracht 5 te zijn. Indien de weersomstandigheden hiervan afwijken wordt langer dan 3 nachten aangelicht totdat het 2 nachten droog is geweest en de windkracht maximaal 5 was. Daarna wordt het gebouw standaard aangelicht van zonsondergang tot een half uur na zonsopkomst totdat de werkzaamheden ter plaatse van de verblijfplaats van start gaan of totdat de temperatuur 's avonds gedurende een langere periode beneden de 7 graden blijft en de vleermuizen in winterrust zijn.

Nu de winterrust reeds gestart is, is in de aanvulling van 27 november 2017 bevestigd dat de werkzaamheden aan de gevels bij de baltslocatie pas zullen aanvangen na 31 maart 2018.

De transformatie van TP13 heeft slechts een tijdelijk effect op de verblijfplaats. Na de transformatie, waarbij de spouw en open stootvoegen behouden zijn gebleven, is het gebouw weer onverminderd geschikt als paarverblijfplaats.

Beoordeling functionaliteit verblijfplaatsen; staat van instandhouding

Als gevolg van de transformatiewerkzaamheden gaat een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. In januari 2017 zijn voor dit project twaalf tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen opgehangen aan andere gebouwen in het plangebied. Er is daarmee voldoende gewenningstijd geboden om de gewone dwergvleermuis de alternatieven te laten ontdekken en in gebruik te nemen. De vleermuiskasten voldoen aan de eisen uit het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Hiermee is de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis voldoende gegarandeerd.

De meeste woningen in gebouw TP13 worden voorzien van een balkon. De buitenzijde van het gebouw blijft verder grotendeels gelijk aan de huidige situatie. De spouw en open stootvoegen blijven behouden. De werkzaamheden aan buitenzijde van gebouw TP13 hebben dan ook slechts een tijdelijk effect op de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. In de permanente situatie kunnen de gewone dwergvleermuizen weer gebruik maken van de spouw als verblijfplaats.

De tijdelijke vleermuiskasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal 1x per jaar worden gecontroleerd op de functie waarvoor deze zijn aangebracht. Indien blijkt dat de kasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de invliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat de kast dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, of omdat door nieuwe lichtbronnen de kast niet gebruikt wordt, dient er voor gezorgd te worden dat de kast weer functioneel is. Wij hebben dit in voorschrift 6 opgenomen.

Voor het verdwijnen van één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zijn twaalf vleermuiskasten aangebracht. Van belang is dat deze kasten worden aangemeld bij www.vleermuiskasten.nl. Op deze wijze komt er meer inzicht waar kasten zijn geplaatst. Dit hebben wij in voorschrift 7 opgenomen.

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 het project niet leidt tot verslechtering van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Ecologisch werkprotocol

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

Belangenonderbouwing

Er is ontheffing aangevraagd op grond van het belang 'Volksgezondheid of de openbare veiligheid of 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'.

In de provincie Zuid-Holland is leegstand een groot probleem. De provincie en de gemeentes hebben beleid opgesteld om leegstand tegen te gaan. De provincie heeft hierin de focus liggen op transformatie van kantoor- en winkelruimtes naar woningen en wil graag de gemeenten hierin meer gaan steunen.

In december 2015 heeft de gemeente Den Haag de Nota van Uitgangspunten Binckhorsthaven (RIS289669) vastgesteld. Deze nota is vooral tot stand gekomen wegens de leegstand van en rondom de KPN-gebouwen aan het Maanplein. De nota geeft richting aan de initiatieven en ontwikkelingen in het gebied. In de voortgangsrapportage van 9 maart 2016 wordt het beleid van de gemeente aangepast door de marktbehoefte voor woningen hierin als zeer aanzienlijk weer te geven. Om in de woningbehoefte tot 2040 te kunnen blijven voorzien zijn er meer dan 25.000 en mogelijk zelfs 40.000 extra woningen nodig. Door ruimtegebrek zullen deze extra woningen in de bestaande stad en het bestaande vastgoed gerealiseerd moeten worden. Leegstaande kantoorgebouwen lenen zich hier bij uitstek voor, te meer daar het aanbod aan kantoorruimte nog steeds groot is. Het onderhavige project voorziet in 5.000 extra woningen in de huursector. Hierdoor wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan provinciaal en gemeentelijk beleid en het maatschappelijk belang.

Dit initiatief draagt bij aan diverse beleidsdoelstellingen voor de Binckhorst, zoals een substantiële bijdrage aan de beoogde 5.000 woningen in de Binckhorst, de realisatie van sociale woningbouw, transformatie van leegstaande kantoorpanden, verbeteren van de buitenruimte en de realisatie van plekken voor bedrijvigheid van start-up tot gevestigde naam.

Het negatieve effect op de gewone dwergvleermuis is een tijdelijk effect, aangezien na de transformatie de spouw weer beschikbaar komt. Hiermee weegt het belang van de uitvoering van het project zwaarder dan het belang voor de gewone dwergvleermuis.

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 wezenlijk gunstige effecten' voldoende onderbouwd is 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 locatiegebonden vanwege de transformatie van bestaande bebouwing. Alternatief voor de transformatie is sloop en nieuwbouw, maar dit heeft grotere negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis. Door de beoogde inrichting ondervindt de aanwezige verblijfplaats als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden slechts tijdelijk een effect. De werkwijze en de planning zijn reeds zo veel mogelijk afgestemd op de aanwezigheid van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het plangebied. Andere alternatieve werkwijzen leiden tot meer effecten op de vleermuizen.

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.

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. Hiervoor is de gemeente Den Haag bevoegd gezag.

Conclusie

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