



Zaaknummer : 01036705
Ons Kenmerk : ODH394860
Datum : 11-07-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 29 juni 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van woningen en het bouwen van nieuwbouw aan de Welmoedstraat, Waldastraat, Minkestraat en Marjoleinstraat te Rotterdam en is aangevraagd namens Stichting Woonstad Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor 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 of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 1 oktober 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Woonstad Rotterdam;
- II. de voorschriften 1 tot en met 11 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 oktober 2022 tot en met 1 oktober 2027.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

Bijlage

1. Globale begrenzing van het plangebied



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 te melden;
 - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van tevoren te melden;
 - de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren 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'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
- 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 sloop planfase 5 t/m 8 in woonwijk Wielewaal te Rotterdam' van 6 mei 2022. 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;
 - g het bijhouden van een logboek van de ecologische begeleiding.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol en een logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen langs de elektronische weg, leesbaar worden getoond.
- 4 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen;
 - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
- 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 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 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,



- 6 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 sloop planfase 5 t/m 8 in woonwijk Wielewaal te Rotterdam' van 6 mei 2022.
- 7 Indien een of meerdere in voorschrift 6 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 8 Tijdig, minimaal één maand, voordat de in voorschrift 7 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps of het creëren van tocht gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van <5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 11 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.

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 worden 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.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 mei 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het slopen van woningen en het bouwen van nieuwbouw aan de Welmoedstraat, Waldastraat, Minkestraat en Marjoleinstraat te Rotterdam en is aangevraagd namens Stichting Woonstad Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor 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 of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 1 oktober 2027.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan sloop planfase 5 t/m 8 in woonwijk Wielewaal te Rotterdam, Tauw B.V., projectnummer 1286279, 6 mei 2022;
- Nader onderzoek natuur, Buro Maerlant, 30 december 2021;
- Ecologische quickscan in het kader van de Flora en faunawet, Buro Maerlant, 25 november 2015;
- Rapport Wielewaal, Urbannerdam, G.J. van Leer, 9 september 2008;
- Bouwtechnisch onderzoek Wielewaal te Rotterdam, BOAG advies en management, oktober 2009;
- Bestemmingsplan De Nieuwe Wielewaal, Gemeente Rotterdam, BOdG ruimtelijk advies, 31 juli 2017;
- Rapportage Bouwbesluitberekeningen, Ingenieursbureau Deuring, referentienummer R018004ab.01, 10 juni 2020;
- Woonvisie Rotterdam 2030, Gemeenteraad Rotterdam, 15 december 2016.

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, van de Wnb hebben wij op 1 juli 2022 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

De handeling wordt 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 is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.



De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten 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;
- 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, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Stichting Woonstad Rotterdam is voornemens om de woningen aan de Welmoedstraat, Waldastraat, Minkestraat en Marjoleinstraat te Rotterdam te slopen en om nieuwe woningen te realiseren. In bijlage 1 is een overzicht van het plangebied weergegeven. In totaal worden maximaal 675 woningen gebouwd, bestaande uit sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen. In de basis worden rijwoningen met twee bouwlagen met een zadeldak gebouwd, maar er zijn ook tweekappers en woningen met één of anderhalve bouwlaag met zadeldak voorzien. De aanvraag heeft betrekking op de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwbouw woningen. Het plangebied is opgedeeld in planfase 5 tot en met 8. De sloopwerkzaamheden in planfase 5 en 6 staan begin van het eerste kwartaal van 2023 gepland. In het vierde kwartaal van 2023 start de sloop van de woningen in planfase 7. Vanaf begin 2024 starten de sloopwerkzaamheden in planfase 8.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn vijf zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor alle verblijfplaatsen geldt dat zij in gebruik zijn door één individu. In het noordelijke deel van het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen vastgesteld in woningen aan de Rollostraat ter hoogte van huisnummer vier. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen vastgesteld in woningen aan de Melchertstraat ter hoogte van nummer 100 en 109. In het middelste deel van het plangebied is een vermoedelijke zomerverblijfplaats vastgesteld in een woning van de Eilertstraat ter hoogte van nummer 41. In het gebied tussen de Marjoleinstraat, de Rollostraat en de Eelkmanstraat is de paarverblijfplaats vastgesteld. De exacte invliegopeningen van de alle verblijfplaatsen zijn niet bepaald. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.



Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteitenplan sloop planfase 5 t/m 8 in woonwijk Wielewaal te Rotterdam van 6 mei 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan vijf zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. In totaal worden er twintig vleermuiskasten van het type 'VK-WS-02' van Vivara Pro opgehangen. Bij het ophangen wordt aan de eisen zoals deze gesteld zijn in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Bij12, 2017) voldaan.

De acht tijdelijke vleermuiskasten ter compensatie van de twee zomerverblijfplaatsen die zich bevinden in het gebied van planfase 5 en 6 worden vóór juli 2022 geplaatst. De sloopwerkzaamheden in fase 5 en 6 starten in kwartaal één van het jaar 2023. Hiermee wordt voldaan aan de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen voor zomerverblijfplaatsen. De acht tijdelijke zomerverblijfplaatsen ter compensatie van de twee zomerverblijfplaatsen die zich bevinden in het gebied van planfase 8 worden geplaatst vóór 15 februari 2023. De sloopwerkzaamheden aan fase 8 starten begin 2024. Hiermee wordt tevens voldaan aan de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen. De vier tijdelijke paarverblijfplaatsen ter compensatie van de paarverblijfplaats worden vóór 15 februari 2023 geplaatst. De werkzaamheden ter hoogte van het paarterritorium in het gebied van planfase 7 starten in het vierde kwartaal van 2023 en de werkzaamheden in het gebied van planfase 8 starten begin 2024. Hiermee wordt voldaan aan de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen voor paarverblijfplaatsen.

In de permanente situatie worden 22 vleermuiskasten van het type 'IB-VL-06' van Vivara Pro ingebouwd in de gevels van de nieuwbouw woningen. Daarnaast worden op zes locaties geschakelde inbouwstenen van het type 'Grote Tichelaar' geplaatst in de gevels van de nieuwbouw woningen. De kasten worden geplaatst volgens de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Bij12, 2017). In de directe omgeving van de huidige zomer- en paarverblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober worden de zomerverblijfplaats en de paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de gebouwen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Omdat de exacte locaties van de verblijfplaatsen niet zijn bepaald worden alle woonblokken uit voorzorg ongeschikt gemaakt voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het creëren van tocht. De hoeken van de woningen over de gehele hoogte van de muur worden verwijderd. Hierdoor ontstaat er tocht en kan licht ver in de spouw doordringen. Na minstens één week met gunstige weersomstandigheden (maximaal motregen, temperatuur hoger dan 6 graden Celsius, wind <5 Bft) na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd. Tijdens deze controle wordt met een batdetector de aanwezigheid van vleermuizen door ter zake kundige ecologen gecontroleerd. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.



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 sloopwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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 van 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met begrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Slechte staat woningen

De woningen zijn in 1949 gebouwd om in de woningnood van na de Tweede Wereldoorlog te voorzien. Zij waren bestemd voor een duur van ongeveer 25 jaar en zijn inmiddels bouw- en woontechnisch verouderd. Sloop en nieuwbouw is noodzakelijk om ook in de toekomst in een gezonde en veilige woonomgeving te voorzien. Uit het bouwkundig onderzoek door Urbannerdam van 9 september 2008 en het Bouwtechnisch onderzoek Wielewaal te Rotterdam door BOAG advies en management van oktober 2009 blijkt een verslechterde staat van de woningen. De kwaliteit van de kozijnen is matig. Op de daken is veel mos aanwezig en zijn verzakkingen geconstateerd. Daarnaast zijn er vochtige kruipruimtes aangetroffen. De gemetselde muren vertonen scheuren als gevolg van verzakking. Bij de schoorstenen zijn lekkagesporen waargenomen en ter plaatse van dakrandafwerking is houtrot geconstateerd. Het sanitair en de keukens in de woningen zijn verouderd. De woningen zijn niet onderheid. In de gevels zijn daardoor golven zichtbaar. Alhoewel de woningen gezien de geringe hoogte het grondpakket weinig belasten, kan er niet veel uitgevoerd worden in of om de woningen zodat het evenwicht bewaard zou blijven. Verzakking is hierbij niet uitgesloten.

In 2008, ten tijden van het bouwtechnisch onderzoek, was echter geen noodzaak tot direct grootschalig ingrijpen, maar er werd wel geadviseerd om plannen te realiseren voor de herontwikkeling van de woonwijk voor de lange termijn. De funderingsconstructies waren in 2009 geheel of gedeeltelijk verzakt. Op de middellange termijn is meer verzakking voorspeld. De verouderde staat en de verzakking in de toekomst voor onveilige situaties. Het uitvoeren van de werkzaamheden is zodoende in het belang van de openbare veiligheid.

Tevens ontbreekt het in de woningen aan goede ventilatie. Het handhaven van de huidige staat van de woningen kan schadelijke effecten op bewoners tot gevolg hebben. Wanneer er onvoldoende geventileerd wordt, kunnen zich hinderlijke en schadelijke stoffen, die in de woning gevormd worden, ophopen. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning en een verhoogde prevalentie van respiratoire symptomen bij kinderen en volwassenen zoals astma, en reumatische aandoeningen. Door de nieuwbouw met isolatie wordt de luchtvochtigheid in de woningen lager. De te realiseren woningverbetering komt de gezondheid van de bewoners ten goede.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woningen worden tevens energiezuiniger. Het huidige energielabel van de meeste woningen is C of D. De nieuwbouw woningen worden zullen een energielabel A+++ krijgen. Dit draagt bij aan de reductie in CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Klimaatverandering brengt op langere termijn risico's voor de volksgezondheid en openbare veiligheid met zich mee. Klimaatverandering kan namelijk leiden tot:



- zeespiegelstijging met risico op overstromingen en verzilting;
- vergroting weersextremen (extreme regenval en langere droogteperiodes);
- beperkingen in zoetwatervoorzieningen;
- toenemend risico op (infectie)ziekten en plagen;
- bedreiging van de energievoorziening.

Woningtekort

Er worden in totaal maximaal 675 woningen gebouwd ter vervanging van 545 woningen. Er komen sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen. Het project waar de aanvraag op ziet voorziet in een regionale woningbehoefte. Uit de Woonvisie Rotterdam 2030 van 15 december 2016 kan worden afgeleid dat er sprake is van een gespannen woningmarkt. De herontwikkeling maakt verdichting mogelijk aangezien het aantal woningen met maximaal 130 woningen toeneemt tot een maximum van 675 woningen ten opzichte van de huidige 545 woningen. De Nieuwe Wielewaal past daarmee binnen de behoefte en past tevens binnen het provinciaal beleid. De herontwikkeling van de woonwijk Wielewaal draagt bij aan de verlichting van de druk op de woningmarkt en het woningaanbod in Rotterdam. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met begrip 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, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek. Het betreft sloop van bestaande bebouwing welke niet meer aan de huidige eisen van gezondheid en veiligheid voldoen. De huidige woningen zijn niet toekomstbestendig en zijn niet energiezuinig. Gezien de slechte staat van de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen en daarmee het beoogde energiedoel te bereiken. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens werkzaamheden te voorkomen.

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. Die mogelijkheid geldt bijvoorbeeld voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is de gemeente Rotterdam 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.



Bijlage 1

Globale begrenzing van het plangebied.

