



Zaaknummer : 01041886
Ons Kenmerk : ODH474748
Datum : 11-10-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 25 augustus 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 bestaande bebouwing en het bouwen van een nieuw wooncomplex aan de Ooststraat 78 tot en met 82 te Oud-Beijerland, en is aangevraagd namens Ooststraat Ontwikkeling B.V. 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 15 september 2022 tot en met 30 september 2024.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Ooststraat Ontwikkeling B.V.;
- 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 bekendmaking van dit besluit tot en met 30 september 2024.

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 te melden (startmelding);
 - b het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - c relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één week van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
 - d 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'. 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 rapport 'Activiteitenplan Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland' van 29 juli 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 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, 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.



- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Activiteitenplan Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland' van 29 juli 2022.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 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.
- 8 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 twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
 - b permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige zomerverblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober en onder begeleiding van de ecologisch deskundige (vs. 4). Indien klimatologische omstandigheden het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 tot en met 31 oktober. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het logboek (vs. 2). Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. 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 functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijk termijn weer 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 ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 4). Na inachtneming van minimaal drie maanden, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke voorzieningen alleen verwijderd worden nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening 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 25 augustus 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 bestaande bebouwing en het bouwen van een nieuw wooncomplex aan de Ooststraat 78 tot en met 82 te Oud-Beijerland, en is aangevraagd namens Ooststraat Ontwikkeling B.V. 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 15 september 2022 tot en met 30 september 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland, Aqua-Terra Nova B.V., rapportnummer: 21058/AQT302FF/LVS, 29 juli 2022;
- *Bijlage 2* Quickscan ecologie Oud-Beijerland, Ooststraat 76, Breur Ecologie & Onderzoek, rapportcode: QS21012v01, 6 april 2021;
- *Bijlage 3* Soortgericht onderzoek Ooststraat 72-82 te Oud-Beijerland, Aqua-Terra Nova B.V., rapportnummer: 21058/AQT301FF/MV, 26 juli 2022;
- *Bijlage 4* Actualiserend en verkennend onderzoek Ooststraat 76 te Oud-Beijerland, Spectrum HSE Technology B.V., projectnummer 20.17.1.009, 20 november 2020;
- *Bijlage 5* Asbestinventarisatierapport, Vuijk Advies, projectnummer: 20210025, 29 januari 2021;

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 7 september 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

Ooststraat Ontwikkeling B.V. is voornemens om de gebouwen aan de Ooststraat 78 tot en met 82 te Oud-Beijerland te slopen en een nieuw wooncomplex te bouwen. Er worden 35 woningen gerealiseerd, waarvan 28 appartementen en 7 studio's. De bebouwing zal bestaan uit twee rijen, drielaagse woningen welke in een L-vorm gesitueerd gaan worden. Op de binnenplaats wordt een parkeerplaats gerealiseerd met bomen en andere groenvoorzieningen.

De sloopwerkzaamheden starten na ontheffingverlening en het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen. De werkzaamheden duren uiterlijk tot 30 september 2024.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 en 2022 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. In de open stootvoegen in de gevel van het kantoorgedeelte aan de noordwestkant van Ooststraat 76, zijn drie invliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Hieruit is geconcludeerd dat er hier drie zomerverblijfplaatsen aanwezig zijn. Van zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen permanent 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 rapport 'Activiteitenplan Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland' van 29 juli 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 sloop- en bouwwerkzaamheden gaan drie zomerverblijfplaatsen, met milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. In juni 2022 zijn twaalf tijdelijke vleermuiskasten opgehangen, waarvan zeven van het type VK WS 01 en vijf van het type VK WS 10. De twaalf kasten zijn deels geclusterd, deels individueel opgehangen aan de gevels van woonhuizen binnen een radius van 200 meter van de oorspronkelijke zomerverblijfplaatsen. De kasten zijn op verschillende oriëntaties, op minimaal drie meter hoogte en vrij van



objecten en directe verlichting gerealiseerd. De tijdelijke kasten zijn gerealiseerd conform de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de permanente situatie worden vleermuisvriendelijke spouwmuren gerealiseerd in delen van de gevels van het nieuwe wooncomplex. Er worden open stootvoegen van 2x7 centimeter boven en onder de kozijnen als invliegopeningen gerealiseerd, op minimaal drie meter hoogte waarbij rekening gehouden wordt met de afwezigheid van obstakels en verstoring licht. Er wordt 93 millimeter isolatie geplaatst in de spouwmuur, waardoor er nog 48 tot 78 millimeter luchtspouw overblijft. De binnenkant van de buitenmuur is geschikt voor de vleermuis en aan de buitenkant van de binnenmuur worden delen van 2x2 meter horrengaas geplaatst om deze vleermuisvriendelijk te maken.

In delen van de gevels van de woningen gelegen aan de Ooststraat worden op de volgende locaties vleermuisvriendelijke spouwmuren gerealiseerd:

- in de rechterzijde van de westgevel, in de derde bouwlaag;
- in het midden van de oostgevel, in de tweede bouwlaag;
- in de rechterzijde van de zuidgevel, in de derde bouwlaag;
- in de linkerzijde van de noordgevel, in de derde bouwlaag.

In de gevels van de woningen gelegen aan de Prins Bernhardstraat worden op de volgende locaties vleermuisvriendelijke spouwmuren gerealiseerd:

- in de rechterzijde van de zuidgevel, in de derde bouwlaag;
- in de rechterzijde van de westgevel, in de derde bouwlaag;
- in de linkerzijde van de oostgevel, in de derde bouwlaag.

Ook worden twee geschakelde tweelaagse vloerinbouwmuiskasten gerealiseerd van het type VMPM2e in zeven gevels van het nieuwbouwcomplex. Dit betekent dat er in totaal zeven voorzieningen worden gerealiseerd.

In de gevels van de woningen gelegen aan de Ooststraat worden op de volgende plaatsen vleermuisinbouwkasten gerealiseerd:

- in het midden van de noordgevel, in de derde bouwlaag;
- in het midden van de zuidgevel, in de derde bouwlaag;
- in de linkerzijde van de oostgevel, in de derde bouwlaag;
- in de linkerzijde van de westgevel, in de derde bouwlaag.

In de gevels van de woningen gelegen aan de Prins Bernhardstraat worden op de volgende plaatsen vleermuisinbouwkasten gerealiseerd:

- in het midden van de zuidgevel, in de tweede bouwlaag;
- in de rechterzijde van de oostgevel, in de derde bouwlaag;
- in de linkerzijde van de westgevel, in de derde bouwlaag.

De permanente voorzieningen worden allemaal gerealiseerd conform de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de bebouwing ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 4). Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken dient uitgevoerd te worden in de periode 15 april tot en met 15 oktober. Indien klimatologische omstandigheden dit toelaten, kan het ongeschikt maken tevens uitgevoerd worden van 15 oktober tot en met 31 oktober. Zulks ter beoordeling van de ecologisch deskundige. Het



ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van 'exclusion flaps' over (potentiële) invliegopeningen. Deze werkwijze dient gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet onder de juiste weersomstandigheden (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft). Het gebruik van purschuim, glaswol en (steiger)netten is hierbij niet toegestaan. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. 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 Oud-Beijerland. 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 sloop- en bouwwerkzaamheden 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, 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'.

De volksgezondheid en de openbare veiligheid

De bebouwing binnen het plangebied staat al enkele jaren leeg. De huidige bebouwing is sterk verouderd door gebrek aan renovatie en is daarmee gevaarlijk voor omwonenden omdat het onderhevig is aan verval. Zo is de bebouwing in het plangebied deels ingestort en tijdens een brand in 2020² afgebrand. De gebouwen binnen het plangebied zijn een potentieel doelwit voor vandalisme. Hierdoor neemt de sociale overlast toe, wat een onveilig gevoel in de wijk kan veroorzaken. Dit heeft mede te maken met het al opgerolde drugslab in februari 2019³ dat in het garagebedrijf binnen het plangebied is aangetroffen. Er is in de bebouwing ook sprake van aanwezigheid van asbest van klasse 1, 2 en 2A, zowel hechtgebonden als niet-hechtgebonden asbest. Aanwezigheid van asbest in combinatie met instortingsgevaar of gevaar van brandstichting of vandalisme, kan leiden tot een extra en acuut gevaar voor de volksgezondheid. Omdat er in het plangebied tevens sprake is van niet-hechtgebonden asbest, is de kans groot dat er asbestvezels vrijkomen, zelfs als het materiaal niet wordt aangeraakt. Dit vormt een direct gevaar voor de volksgezondheid. Door sloop en de realisatie van nieuwbouw draagt het project bij aan een gezonde en verbeterde leefomgeving en een hoger gevoel van veiligheid in de buurt.

Andere dwingende redenen van groot openbaar belang

Met het huidige ontwikkelingsplan gaat het plangebied een maatschappelijk belang dienen. Er wordt een appartementencomplex gebouwd waardoor er 35 woningen beschikbaar worden gesteld. Het totaal aantal

² <https://www.ad.nl/hoeksche-waard/woning-aan-ooststraat-in-oud-beijerland-onbewoonbaar-na-hevige-brand-a5604885/>

³ <https://www.politie.nl/nieuws/2019/februari/20/07-restanten-van-drugslab-in-garagebedrijf-oud-beijerland.html>



geïnteresseerden voor dit project bedroeg 1.199 aanmeldingen, wat de huidige woningnood benadrukt. Het project draagt door het creëren van woonegelegenheden bij aan een oplossing voor een maatschappelijk probleem.

Voor het milieu wezenlijke gunstige effecten

Deze bouwopgave biedt kans om klimaatbestendig te ontwerpen en hiermee schade of kostbare herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie Zuid-Holland heeft daartoe het “Convenant Klimaat adaptief Bouwen” opgesteld. Het doel van het convenant is onder andere het verminderen van wateroverlast, hittestress en droogte en het vergroten van de biodiversiteit. Bij het realiseren van de nieuwbouw worden hiervoor maatregelen getroffen.

De panden binnen het plangebied dateren van o.a. 1910 en 1970. De vloeren en daken zijn niet geïsoleerd. De isolatiewaarde is onbekend. De raamkozijnen zijn van hout en de ramen van de huizen daterend uit 1910 betreffen enkele beglazing. Deze zijn echter door de overlast en de aangetroffen drugslab inmiddels grotendeels al afgedekt met houten platen. Het glaswerk van de aanwezige garage betreft veiligheidsglas, maar is geen dubbelglas. Aanpassing zijn benodigd om te voldoen aan de klimaatakkoordeisen vanuit de centrale overheid. De nieuwbouw kent een BENG-ambitie (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), geïsoleerde vloer, dak en gevels, nieuwe kozijnen met kierdichting en HR++ beglazing. Daarnaast wordt de nieuwbouw voorzien van nieuwe installaties. Bovendien draagt het plan door middel van de BENG-eisen bij aan de beperking van CO₂-uitstoot. De nieuwbouw zal in dat opzicht daarmee het belang voor milieu wezenlijke gunstige effecten onderbouwen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang ‘volksgezondheid, 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’ 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 voldoet. Gezien de vervallen 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. Tevens is de huidige bouwstructuur niet geschikt voor het ombouwen naar duurzame woningen, vanwege onder andere de verontreiniging van de bodem. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan, vanwege de ingrepen die plaatsen zullen moeten vinden om het beoogde energiedoel te bereiken. Het plangebied in huidige staat laten is een ander alternatief. Vanuit het oogpunt van de vleermuizen is dit geen wenselijke situatie. Er zal geen onderhoud aan de panden gedaan worden, waardoor verder verval zal optreden en de verblijfplaatsen op den duur ongeschikt raken. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis 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 en na de 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 Hoeksche Waard 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.