



Zaaknummer : 01025509
Ons Kenmerk : ODH489083
Datum : 28-12-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 7 maart 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 uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Middenbaan Noord 5 te Rotterdam Hoogvliet en is aangevraagd namens de Rekenkamer 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 augustus 2022 tot en met 1 augustus 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan de Rekenkamer Rotterdam;-12
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 30 juni 2022 en 26 oktober 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 augustus 2026.

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 datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Bovenstaande 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 rapport 'Activiteitenplan - Middenbaan 5 te Hoogvliet' van 16 februari 2022 en de aanvullende informatie van 30 juni 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 twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
 - 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;



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan – Middenbaan 5 te Hoogvliet' van 16 februari 2022 en de aanvullende stukken van 30 juni 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 verblijfplaats 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. Indien de klimatologische omstandigheden (gunstige weersomstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) het toelaten, kan het ongeschikt maken tevens plaatsvinden tussen 15 oktober tot en met 31 oktober. Zulks ter beoordeling van de ecologisch deskundige en dient te worden opgenomen in het logboek. Het gebruik van purschuim, compriband, 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 ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek door de ecologisch deskundige 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 De definitieve keuze voor de permanente compensatie dient minimaal drie maanden vóórafgaand aan de plaatsing te worden voorgelegd ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De compensatie dient te worden uitgevoerd conform hetgeen vermeld in paragraaf 4.3.1 van het rapport 'Activiteitenplan – Middenbaan 5 te Hoogvliet' van 16 februari 2022 en te voldoen aan de richtlijnen in het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
- 11 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.

-
- 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.



- 12 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de ecologisch 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 7 maart 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 uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Middenbaan Noord 5 te Rotterdam Hoogvliet en is aangevraagd namens de Rekenkamer 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 augustus 2022 tot en met 1 augustus 2026.

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan – Middenbaan 5 te Hoogvliet, Gemeente Rotterdam, versie 1 Definitief, 16 februari 2022;
- Stadshart Noord – Hoogvliet – Nota van Uitgangspunten (concept), 28 januari 2021;
- Flora- en faunatoets t.b.v. het Bestemmingsplan Hoogvliet Midden, Gemeente Rotterdam, Projectcode: NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-, 8 maart 2021;
- Adviesnotitie Ecologisch nader onderzoek vleermuizen – Middenbaan Noord 5 te Hoogvliet, Rotterdam, Gemeente Rotterdam, 4 november 2021;
- Hoogvliet Stadshart Noord – Middenbaan Noord 15-35 Hoogvliet Rotterdam, OPL architecten, dossier: D 3248, 6 oktober 2021.

Op 30 juni 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Eindhoven 1 en Middenbaan 5 te Hoogvliet – Rapportage plaatsen vleermuiskasten, Adviesbureau Habitus, rapport: RDAM2022-2-EB1-V1, 29 juni 2022.

Op 26 oktober 2022 hebben wij aanvullende informatie ontvangen met betrekking tot het wettelijk belang.

Procedure

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

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.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 30 maart 2022 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



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

De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing aan de Middenbaan Noord 5 te Rotterdam te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw van 67 middenhuur appartementen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het saneren van asbest;
- het slopen van aanwezige bebouwing en verwijderen van de kelder en fundering;
- het bouwrijp maken van de locatie;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden;
- het realiseren van nieuwbouw;
- het aanpassen van verlichting.

De sloopwerkzaamheden staan gepland te starten na ontheffingverlening, en duren naar verwachting drie jaar. In verband met mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of 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. In de bebouwing is één paarterritorium aangetroffen in de noordgevel van het gebouw. De exacte invliegopening is niet vastgesteld. Wel is duidelijk dat het territorium zich in de noordgevel van het gebouw bevindt. Van 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 gaat deze verblijfplaats 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 – Middenbaan 5 te Hoogvliet van 16 februari 2022 en de aanvullende informatie van 30 juni 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 ecologisch deskundige met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 8 maart 2022 zijn zes tijdelijke vleermuiskasten van het type VMTH1 van Unitura opgehangen aan de gevels in de directe omgeving van het plangebied. In de permanente situatie worden de spouwmuren toegankelijk gemaakt voor vleermuizen, wordt gevelbetimmering aangebracht, worden boeiboorden of sierlijsten beschikbaar gemaakt of worden zes permanente inbouwstenen ingemetseld. De definitieve keuze voor de permanente compensatie dient uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de plaatsing te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, en dient te worden uitgevoerd conform hetgeen vermeld in paragraaf 4.3.1 van het rapport 'Activiteitenplan – Middenbaan 5 te Hoogvliet' van 16 februari 2022 en de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode, die loopt van 15 april tot 15 oktober, en bij gunstige klimatologische weersomstandigheden van 15 oktober tot en met 31 oktober, wordt de bebouwing ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps in combinatie met houten planken en zeil op grotere openingen. Hierbij worden op regelmatige plekken, maximaal 50 centimeter uit elkaar, een opening vrijgelaten welke wordt afgedicht met een exclusion flap. Daarnaast wordt de ijzeren plint aan de top van de gevel verwijderd. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam Hoogvliet. 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, 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'.



Het huidige pand is in gebruik geweest als brandweerkazerne. In het verleden is een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd, waardoor het gebouw geen functie meer heeft. Het gebouw is nog tijdelijk gebruikt, maar staat inmiddels al een aantal jaar leeg. De huidige inrichting van het pand is ongeschikt voor woningen. De locatie Middenbaan Noord 5 is aangewezen als woningbouwlocatie omdat deze voldoet aan de wensen om in de buurt van openbaar vervoer en voorzieningen deze woningen te realiseren. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de realisatie van de detailhandelnota om de omgeving van het winkelcentrum te versterken als woongebied.

In 2016 heeft de gemeente Rotterdam haar Woonvisie² vastgesteld. Centraal in de opgave staat het beantwoorden aan de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. De visie tot 2030 is opgebouwd rond drie doelen: het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde en het op orde houden van de basis. Met deze doelen wordt in Rotterdam gekozen voor een brede visie, niet alleen voor de sociale huursector en het werkgebied van de woningcorporaties, maar voor het hele woonveld, met een koers naar 2030.

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Nieuwe energie voor Rotterdam' stelt het college dat het nieuwe en huidige bewoners in Rotterdam niet goed lukt een huis van hun wensen en mogelijkheden te vinden en dat daarom 'bouwen, bouwen en nog eens bouwen' het credo is. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er in deze collegeperiode, evenwijdig verspreid over de stad, 18.000 woningen bij moeten komen. Huizen in het middensegment (met een huurprijs van € 711,- tot € 1000,-, prijspeil 2018) hebben bij deze opgave prioriteit, om – in lijn met de Woonvisie – meer aantrekkelijke woonmilieus te realiseren en te voorzien in de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en 'young potentials'. Het aanbod van woningen in dit segment blijft op dit moment ver achter bij de vraag.

In 2019 is het 'Actieplan Middenhuur' door het college vastgesteld. Het actieplan omvat een set maatregelen om de doelgroep voor middenhuur beter te bedienen. De mate van realisatie en behoud van middenhuur is niet altijd even eenvoudig. Het sturen en ingrijpen in de particuliere woningvoorraad is aanzienlijk lastiger dan het realiseren van nieuwbouw in dit segment op gemeentelijke locaties. Aan de Middenbaan Noord doet zich nu de mogelijkheid voor om het aanbod aan woningen in het middensegment in het gebied te vergroten.

Voor Hoogvliet is het doel om een geschikt woonmilieu te realiseren voor verschillende doelgroepen. Gezinnen met opgroeiende kinderen zetten hun wooncarrière buiten Hoogvliet voort, omdat zij daar woningen en een omgeving vinden die aan hun eisen voldoen. Grotere woningen, een andere typologie en een kindvriendelijke omgeving kunnen daarbij belangrijke aspecten zijn. Maar ook of de huidige inwoners van Hoogvliet kunnen doorstromen naar een koop- of huurwoning in het juiste segment. Het bouwen voor verschillende segmenten op de juiste plek is dus van belang. Voor verschillende doelgroepen bouwen is ook van belang gezien de vergrijzing en het mogelijk maken van doorstroming voor bijvoorbeeld jongeren. Dit voornemen is vastgelegd in de Gebiedsatlas Stadsbreed Beleid waarmee de balans tussen de verschillende segmenten in het Hoogvliet wordt nagestreefd. Daarnaast wordt hierin gestuurd op woningbouw op knooppunten van openbaar vervoer en nabij voorzieningen, zoals het Stadshart. De beoogde ontwikkelingen van het Stadhart (waaronder de ontwikkeling aan Middenbaan Noord 5) dragen tevens bij aan de realisatie van de detailhandelsnota. Hierin zijn voornemens voor het toekomstig bestendiger maken van het winkelcentrum vastgelegd. Onderdeel hiervan is de verschuiving en herindelings van bestaande centrum tot een geconcentreerd winkelcentrum en de randen te ontwikkelen met andere functies zoals wonen. De beoogde projectlocatie betreft een locatie aan de rand van dit centrum. Door de unieke kenmerken van de locatie ten opzichte van de overige gebieden in Hoogvliet zijn alle voorzieningen dichtbij wat gunstig voor de doelgroep van ouderen, jongeren en kleinere huishoudens.

² Woonvisie 2030 (2016). <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie/>.
01025509-00078984



De nadruk ligt dan ook op een deel sociale huur gecombineerd met het midden en hogere segment. Met de beoogde ontwikkeling worden 67 tot maximaal 100 woningen gerealiseerd. De nieuwbouwwoningen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit en de BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw). Doordat de nieuwbouwwoningen hieraan voldoen worden de energielabels van de woningen minimaal A++ of A+++. Hiermee draagt het project tevens bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot en het behalen van de doelstellingen opgenomen in het klimaatakkoord.

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 locatiegebonden. Het betreft sloop van bestaande bebouwing om plaats te maken voor nieuwbouw op de huidige locatie. Op diverse plaatsen in Hoogvliet wordt gewerkt aan het vergroten van het aantal woningen. De huidige locatie voldoet aan de gestelde doelen om meer woningen voor jongeren, ouderen en kleine huishoudens nabij openbaar vervoer en voorzieningen te bouwen en de wens tot verdichting van het stadshart. Een alternatieve locatie is daarom niet aanwezig. Het niet uitvoeren van de werkzaamheden leidt tot verslechtering van het pand, waarmee de beoogde doelen tevens niet worden bereikt en de paarverblijfplaats mogelijk alsnog verloren gaat doordat de bebouwing op termijn ongeschikt raakt. Renovatie is niet mogelijk, omdat het huidige pand niet geschikt is voor het beoogde en noodzakelijke aantal woningen wat gerealiseerd gaat worden. 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.

Conclusie

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