



Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E vergunningen@odh.nl
I www.odh.nl

Zaaknummer : 00568348
Ons Kenmerk : ODH-2020-00097494
Datum : 19 januari 2021

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 23 december 2019 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een appartementencomplex met 97 woningen en de nieuwbouw van 101 woningen gelegen aan de Roggeakker 55 t/m 179 te Zoetermeer en is aangevraagd namens Vidomes. De aanvraag betreft het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw, het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*);
- 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 januari 2021 tot en met 31 oktober 2023.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Vidomes;
- II. de voorschriften 1 tot en met 18 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 23 december 2019 en de aanvullende documenten van 7 juli 2020, 14 juli 2020 en 16 november 2020 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 januari 2026.



omgevingsdienst
Haaglanden

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 schriftelijk te melden;
 - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van te voren schriftelijk te melden;
 - de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van te voren 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'.
- 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 'Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker' van 23 december 2019 en de aanvullende informatie van 7 juli 2020, 14 juli 2020 en 16 november 2020. 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:
 - de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - de uit te voeren werkzaamheden;
 - de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - 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:
 - voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen of uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
 - 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 en gierzwaluw.

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



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften opgenomen in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de volgende documenten:
 - Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker van 23 december 2019;
 - Notitie eerste beantwoording vragen Roggeakker te Zoetermeer van 7 juli 2020;
 - Aanvullende natuurtoets Roggeakker van 16 oktober 2019;
 - Notitie tweede beantwoording vragen Roggeakker te Zoetermeer van 10 juli 2020;
 - Memo betreft plaatsen van kasten in omgeving Roggeakker van 10 juli 2020;
 - Aangescherpt plan van aanpak Roggeakker te Zoetermeer van 13 november 2020.
- 7 Indien een of meerdere van de in voorschrift 6 genoemde tijdelijke of permanente maatregelen niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 8 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 7 bedoelde permanente maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, e-mailadres vergunningen@odh.nl.
- 9 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De tijdelijke en de permanente voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op hun functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten en tijdelijke gierzwaluwkasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden bevinden. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de gierzwaluw.
- 10 De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel zijn. De verwijdering van de alternatieve voorzieningen dient begeleid te worden door een deskundige op het gebied van de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis. Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

Specifieke voorschriften

- 11 Uiterlijk zes maanden na verzenddatum van dit besluit dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis aan ons (Omgevingsdienst Haaglanden) ter goedkeuring te worden voorgelegd. De permanente verblijfplaatsen dienen voor de gierzwaluw volgens het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017) en voor de gewone dwergvleermuis conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) geplaatst te worden. Dit plan van aanpak dient minimaal de volgende informatie te bevatten:
 - type voorzieningen;
 - aantal voorzieningen
 - onderbouwing effectiviteit te plaatsen voorzieningen;
 - specifieke locaties (incl. huisnummers);
 - potentie inschatting voorzieningen;
 - de relatie met de scan vrijgave van het terrein;
 - fasering in ruimte en tijd;

-
- 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.



- hoe rekening wordt gehouden met kwetsbare periodes;
- werkwijze vrijgave door deskundige.

Gierzwaluw

- 12 De huidige nesten van de gierzwaluw dienen ruim voorafgaand aan het broedseizoen, die loopt van 15 april tot en met 31 augustus, ongeschikt gemaakt te worden door deze ontoegankelijk te maken voordat de gierzwaluwen half april weer terug keren uit het zuiden. Het ongeschikt maken van de nestplaatsen dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een gierzwaluwdeskundige.
- 13 Het ongeschikt maken van de nesten van de gierzwaluw kan worden uitgevoerd met weringsborstels. Het is niet toegestaan het gebouw natuurvrij te maken met gebruikmaking van folie en/of purschuim.

Gewone dwergvleermuis

- 14 De zes reeds geplaatste tijdelijke kraamkasten op bouwborden dienen te worden verwijderd en in de nabije omgeving van het plangebied te worden herplaatst zoals beschreven in het rapport 'Aangescherpt plan van aanpak Roggeakker te Zoetermeer' (hierna: plan van aanpak) van 13 november 2020. De voorzieningen worden volgens de voorgenomen maatregelen binnen 600 meter van de huidige verblijfplaatsen gerealiseerd. De kraamkasten dienen met verschillende windrichtingen, oriëntaties en nabij de belangrijke vliegroute van de gewone dwergvleermuis te worden herplaatst. De tijdelijke kraamkasten dienen zo dicht mogelijk bij de huidige verblijfplaatsen te worden gerealiseerd, bij voorkeur op locatie 7 tot en met 14. De nieuwe locaties dienen uiterlijk vier weken na verzenddatum van dit besluit aan ons (Omgevingsdienst Haaglanden) ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- 15 Het ongeschikt maken van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. Dit zijn de perioden:
 - 15 april tot en met 15 mei (buiten de kraamperiode) en;
 - 15 juli tot en met 15 oktober (buiten de winterperiode).Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een vleermuisdeskundige.
- 16 Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dient het creëren van tocht gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De volledige hoeken van het gebouw nabij de verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwijderd. Bij de locaties van de paarterritoria, waarvan de exacte invliegopening onbekend is, dient de bebouwing waar deze zijn aangetroffen in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden als verblijfplaats. De weersomstandigheden dienen gedurende vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en windstil) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het ecologisch logboek (vs. 2 en 3). Het gebruik van purschuim of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de inpandige sloopwerkzaamheden en de sloop van het gebouw, 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 voor de werkzaamheden.
- 17 De felle bouwlampen, die worden ingezet om ingebruikname van de verblijfplaatsen te voorkomen, mogen pas worden aangezet als er zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. De na-nacht, rond twee uur voor zonsopkomst, is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten, dit is ter beoordeling van de begeleidend deskundig ecooloog. Deze gegevens dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het logboek.



- 18 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente kraamvoorzieningen dient te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het Vleermuisprotocol 2021. De effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen dient hierbij eenmalig te worden onderzocht in het actieve seizoen van 2021. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn (zie punt b), dient de effectiviteit van de aangepaste maatregelen nogmaals eenmalig onderzocht te worden in de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente kraamvoorzieningen dient de monitoring te worden uitgevoerd voor een periode van drie jaar vanaf het eerste kraamseizoen dat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. Op voorgenoemde monitoring zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:
- a. de resultaten van de monitoring dienen jaarlijks voor 1 februari van het opvolgend jaar te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1);
 - b. de resultaten dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, waarin in ieder geval dient te worden opgenomen: een heldere conclusie over de effectiviteit van de maatregelen en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen, mocht het verwachte resultaat uitblijven en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan de uitvoering van de betreffende maatregelen. Het voorstel dient aan ons (Omgevingsdienst Haaglanden) ter goedkeuring te worden voorgelegd;
 - c. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen er aanvullende voorschriften worden opgelegd.

AANWIJZINGENVOOR 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 daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 23 december 2019 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het slopen van het appartementencomplex met 97 woningen en de nieuwbouw van 101 woningen gelegen aan de Roggeakker 55 t/m 179 te Zoetermeer en is aangevraagd namens Vidomes. De aanvraag betreft het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw, het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*);
- 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 januari 2021 tot en met 31 oktober 2023.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker, Tauw B.V., kenmerk: R002-1270986TVL-V02-efm-NL, 23 december 2019;
- Soortgericht onderzoek Roggeakker Zoetermeer, Tauw B.V., kenmerk: R012-1248482TVL-V02-efm-NL, 15 maart 2018;
- Quicksan complex Roggeakker, Tauw B.V., kenmerk: R001-1248482KES-hgm-V01, 4 april 2017.

Op 7 juli 2020 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie eerste beantwoording vragen Roggeakker te Zoetermeer, zaaknummer 00568348, Tauw B.V., kenmerk: N001-1276137TVL-V01-efm-NL, 7 juli 2020;
- Aanvullende natuurtoets Roggeakker, Tauw B.V., kenmerk: R001-1270986TVL-V01-cpp, 16 oktober 2019

Op 14 juli 2020 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie Tweede beantwoording vragen Roggeakker te Zoetermeer, zaaknummer 00568348, Tauw B.V., kenmerk: N002-1276137TVL-V01-efm-NL, 10 juli 2020;
- Memo betreft plaatsen van kasten in omgeving Roggeakker, Vidomes, 10 juli 2020.

Op 16 november 2020 hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Aangescherpt plan van aanpak Roggeakker te Zoetermeer, Tauw B.V., kenmerk: N003-1276137VJW-V02-nda-NL, 13 november 2020.

Procedure

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

Aangezien de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 1 juli 2020, 10 juli 2020 en 9 september 2020 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens zijn op 7 juli 2020, en 14 juli 2020 ontvangen.



Ter goede beoordeling van de situatie ter plaatse is er op 24 augustus 2020 een bezoek gebracht aan het plangebied. Naar aanleiding van dit veldbezoek is verzocht om aanvullende informatie met betrekking tot de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, hiertoe is op 9 september de 'Notitie betreft Roggeakker te Zoetermeer' verstuurd naar de gemachtigde en aanvrager. Op 15 oktober 2020 is verzocht om verlenging van de reactietermijn met vier weken en op 16 november 2020 is de reactie ontvangen op eerdergenoemde notitie, waarna de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag kon worden voortgezet.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 4 februari 2020 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 om ontheffing voor de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.1, 3.3, 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gierzwaluw is een van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb is het verboden:

- opzettelijk nesten van de gierzwaluw te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

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 3.3 en artikel 3.8 van de Wnb kan een ontheffing slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, en artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en onder b, aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort, resp. 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

Vidomes is voornemens om het appartementencomplex bestaande uit 97 woningen gelegen aan de Roggeakker 55 t/m 179 te Zoetermeer te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw van 101 woningen en appartementen te realiseren. Bij de sloopwerkzaamheden wordt een deel van de watergang welke onder het gebouw doorloopt tijdelijk gedempt. In de permanente situatie wordt tevens een deel van de watergang permanent gedempt. Volgens de voorgenomen planning wordt tussen 1 april 2021 en uiterlijk 15 mei 2021 gestart met de interne sloopwerkzaamheden welke ongeveer een maand zullen duren. Hierna zal gestart



worden met de externe sloopwerkzaamheden. De totale sloopwerkzaamheden duren naar verwachting een half jaar. De oplevering van de 101 woningen en appartementen staan gepland voor medio 2024 of 2025. In verband met de aangepaste verwachte starttijd en het mogelijk uitlopen van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden tot 1 januari 2026.

Overtreding verbodsbepalingen

Om te bepalen of er sprake is van overtredingen van de Wnb heeft er in 2017 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. In 2019 is er een aanvullende natuurtoets opgesteld met een analyse van de eventuele effecten voor beschermde functies in de directe omgeving van het plangebied.

Gierzwaluw

Het onderzoek naar de gierzwaluw is uitgevoerd conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017). Er zijn drie veldbezoeken uitgevoerd op 8 juni, 21 juni en 12 juli 2017 ter inventarisatie van de gierzwaluw. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies in het plangebied voor de gierzwaluw in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn zeven nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig in het plangebied. Hiervan bevinden zich vier nesten van de gierzwaluw in openingen onder de dakgoten aan de Roggeakker 100C, 130C, 156, en 141A. Drie nesten van de gierzwaluw bevinden zich in de openingen onder de dakgoten van de woningen gelegen aan de Roggeakker 135 t/m 143.

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden worden aldus zeven nesten van de gierzwaluw opzettelijk beschadigd, vernield en weggenomen. Hierdoor is sprake van overtreding van de verbodsbepaling, zoals opgenomen in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb.

Gewone dwergvleermuis

Het nader onderzoek is conform het Vleermuisprotocol 2013 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door drie ervaren ecologen waarbij gebruik gemaakt is van de batdetector Pettersson D240X met opnamefunctie. Het plangebied bestaat uit een gebouw waarbij veel verlichting aanwezig is, waardoor het volledige plangebied geïnventariseerd kon worden. Daarmee is voldoende onderbouwd dat het plangebied met 75% te overzien is geweest. De veldonderzoeken naar kraamverblijfplaatsen zijn uitgevoerd met een tussenperiode van 26 dagen, voor paarverblijf- en zwermplaatsen betrof de tussenperiode 17 dagen. Vanwege de weersomstandigheden is ervoor gekozen de onderzoeken in de suboptimale periode uit te voeren. Er zijn geen aanwijzingen dat er door de kortere tussenliggende periode verblijfplaatsen zijn gemist. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat alle functies voor de gewone dwergvleermuis, in het plangebied in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- twee kraamverblijfplaatsen achter boeiborden in het trappenhuis aan de Roggeakker 140C en 95C van elk circa 10 individuen.
- twee zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen in het dak van het trappenhuis aan de Roggeakker 145 en 107C. In deze twee trappenhuizen is één paarverblijfplaats en één zomerverblijfplaats aanwezig. Derhalve wordt er van uitgegaan dat in het dak van deze trappenhuizen elk één zomer- paar-, winterverblijfplaats aanwezig is.
- acht paar- en winterverblijfplaatsen. Vijf paar- en winterverblijfplaatsen bevinden zich in de woningen aan de Roggeakker 177 t/m 179C, 135 t/m 143, 157, 125 en 148 t/m 166. Gedurende het onderzoek zijn tevens drie paarterritoria aangetroffen waarbij de exacte verblijfplaats niet kon worden vastgesteld. De roepende gewone dwergvleermuizen concentreerden zich aan de noordzijde van de



Roggeakker, het plein aan de zuidzijde en bij de brug. Er wordt vanuit gegaan dat er op deze locaties een paar- en winterverblijfplaats aanwezig is.

Tijdens het onderzoek zijn geen massawinterverblijfplaatsen aangetroffen. Er is in de periode van augustus t/m september 2017 geen zwermactiviteit waargenomen van vleermuizen wat kan duiden op de aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats.

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden worden bovenstaande verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis beschadigd en vernield. Daarnaast worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals opgenomen in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport 'Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker' van 23 december 2019 en in de aanvullende informatie die is verkregen op datum 7 juli 2020, 14 juli 2020 en 16 november 2020.

Deze maatregelen zien onder andere toe op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Gierzwaluw

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan zeven nestplaatsen van de gierzwaluw verloren. Voor 14 februari 2018 zijn er in totaal reeds 35 tijdelijke gierzwaluwkasten van het type Woodstone van Vivara opgehangen aan de gevels van de woningen op onderstaande adressen:

- vier gierzwaluwkasten aan Mosterdakker 56;
- drie gierzwaluwkasten aan de Akkerdreef 88 en 329, Koolzaadakker 13 en 23, Mosterdakker 7, 49 en 51 en aan de Peulenakker 11;
- twee gierzwaluwkasten aan Radijsakker 40 en Mosterdakker 48;
- één gierzwaluwkast aan de Akkerdreef 138, Radijsakker 54 en 55.

De tijdelijke voorzieningen zijn in februari 2018 gerealiseerd, derhalve is er voldoende mogelijkheid geboden aan de gierzwaluwen om de alternatieve voorzieningen te ontdekken. In de permanente situatie worden 35 alternatieve voorzieningen van het type "IB GZ 03" van Vivara, of vergelijkbare varianten, ingebouwd in de gevels van de nieuwe woningen. Hiervoor worden gevels geselecteerd die een vergelijkbare oriëntatie hebben als die van de huidige nestplaatsen. De exacte locaties van de permanente nestplaatsen zijn nog niet bekend. Uiterlijk zes maanden na verzenddatum van dit besluit dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gierzwaluw aan ons, Omgevingsdienst Haaglanden (hierna: ODH), ter goedkeuring te worden voorgelegd. De permanente verblijfplaatsen dienen conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017) geplaatst te worden. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

De voorgenomen sloopwerkzaamheden gaan in de periode tussen 1 april 2021 en uiterlijk 15 mei 2021 plaatsvinden. In deze periode zijn de gierzwaluwen in Nederland aanwezig om te broeden. Het ongeschikt maken van de gierzwaluwnesten dient te gebeuren buiten het broedseizoen van de gierzwaluw die loopt van 15 april t/m 31 augustus. De nesten moeten ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden door ze ontoegankelijk te maken, voordat de gierzwaluwen half april weer terugkeren uit het zuiden.



Het afsluiten kan worden uitgevoerd door middel van weringsborstels. Gebruikmaking van folie en purschuim is niet toegestaan. Dit zijn geen goede methoden om zeker te stellen dat er in de bebouwing geen beschermde dieren meer aanwezig zijn, omdat hiervan uit de praktijk bekend is dat beschermde soorten alsnog over het hoofd kunnen worden gezien. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

De staat van Instandhouding van de gierzwaluw als broedvogel in Nederland is gunstig. De gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gierzwaluw in de directe omgeving aanwezig blijft.

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan twee kraamverblijfplaatsen, twee zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen en acht paar- winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren.

Tijdelijke compensatie

Voor 14 februari 2018 zijn er in totaal reeds 23 tijdelijke vleermuiskasten opgehangen. Twee tijdelijke kraamkasten type "VK SK 01" van Vivara en 21 tijdelijke vleermuiskasten type "VK WS 02" van Vivara op de onderstaande adressen:

- een tijdelijke kraamkast op Roggeakker 194 en Mosterdakker 56;
- een tijdelijke vleermuiskast op Akkerdreef 146, 138, 150, 329, 355, Koolzaadakker 23 en 13, Mosterdakker 7, 48, 49 en 56, Peterselieakker 4 en 12, Radijsakker 40 en 54 en Roggeakker 194;
- twee tijdelijke vleermuiskasten op de Peulenakker 11; en
- drie tijdelijke vleermuiskasten op de Witlofakker 11.

Het bleek niet mogelijk om de nog 19 vleermuiskasten en 6 kraamkasten op te hangen aan gevels van bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Er is er daarom voor gekozen om deze tijdelijke vleermuiskasten en kraamkasten aan bouwboarden te plaatsen. Op 13 mei 2020 zijn zes bouwboarden geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. Aan ieder bouwboard is aan één zijde een kraamkast type "VK SK 01" van Vivara geplaatst en aan de andere zijde drie vleermuiskasten type "VK WS 02" van Vivara. Aan één zijde van één van de bouwboarden is naast de geplaatste kraamkast nog een vleermuiskast type "VK WS 02" van Vivara geplaatst.

Op 24 augustus 2020 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden om de geschiktheid van de alternatieve kraamverblijfplaatsen die zijn geplaatst aan de bouwboarden te beoordelen. Er is geconstateerd dat deze kraamkasten geen geschikt alternatief bieden voor hetgeen wat verloren gaat. Derhalve is op 9 september 2020 een notitie verstuurd aan de gemachtigde en de aanvrager, waarin aangegeven is welke informatie nog benodigd is om tot ontheffing te kunnen overgaan. Naar aanleiding van deze notitie is ervoor gekozen de zes kraamkasten die aan bouwboarden zijn geplaatst te verplaatsen naar één van de beschreven 46 locaties welke binnen 600 meter van het plangebied liggen zoals beschreven in het rapport 'Aangescherpt plan van aanpak Roggeakker te Zoetermeer' van 13 november 2020. De voorzieningen dienen met verschillende windrichtingen, oriëntaties en nabij de belangrijke vliegroute(s) van de gewone dwergvleermuis te worden gerealiseerd. Ter vergroting van de effectiviteitskans, heeft het de voorkeur de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zo dicht mogelijk bij de huidige kraamverblijfplaatsen te realiseren, derhalve hebben de locaties met nummers 7 tot en met 14 zoals beschreven in het plan van aanpak de voorkeur. De uiteindelijke locaties dienen uiterlijk vier weken na dagtekening aan ons (ODH) ter goedkeuring te worden voorgelegd en de gemaakte keuzes voor de locaties dienen hierin onderbouwd te worden. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Gezien de kasten verplaatst worden maar wel sinds 13 mei 2020 aanwezig zijn nabij het plangebied hebben de gewone dwergvleermuizen een periode gehad om de alternatieve verblijfplaatsen reeds te kunnen ontdekken. De twee kraamkasten die op 14 februari 2018 zijn gerealiseerd worden niet verplaatst. Daarbij maakt een monitoringsverplichting onderdeel uit van deze ontheffing. Gelet hierop wordt deze tijdelijke maatregel voldoende geacht.



Permanente compensatie

In de permanente situatie worden 40 alternatieve zomer-, paar- winterverblijfplaatsen van het type "IB VL 01" van Vivara en acht alternatieve kraamverblijfplaatsen van het type Tichelaarkast van Koninklijke Tichelaar met elk vier geschakelde kasten, of vergelijkbaar, ingebouwd in de gevels van de nieuwe woningen. Hiervoor worden gevels geselecteerd die een vergelijkbare oriëntatie hebben als die van de huidige verblijfplaatsen. De exacte locaties van de te realiseren permante verblijfplaatsen zijn nog niet bekend. Uiterlijk zes maanden na verzenddatum van dit besluit dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aan ons (ODH) ter goedkeuring te worden voorgelegd. De permanente verblijfplaatsen dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) geplaatst te worden. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. In de directe omgeving van de huidige paar-, zomer-, kraam- en winterverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis in de aanwezige bebouwing.

Monitoring

Het aanbieden van alternatieve kraamverblijfplaatsen op de huidige wijze, is een niet bewezen effectieve maatregel. Gezien er geconstateerd is dat de kraamkasten aan de bouwborden geen geschikt alternatief bieden voor hetgeen wat verloren gaat in de huidige situatie, worden de kasten verplaatst op een afstand welke groter is dan 100 meter van de huidige verblijfplaatsen. Daarnaast wordt de gewenningsperiode van een volledig kraamseizoen voor de locaties waar de kraamkasten naar worden verplaatst niet behaald. Derhalve dient de tijdelijke voorzieningen te worden gemonitord.

Gezien het plaatsen van vleermuiskasten voor kraamkolonies geen bewezen effectieve maatregel betreft, dienen de permanente voorzieningen tevens te worden gemonitord. De effectiviteit van de tijdelijke en permanente kraamvoorzieningen dient te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis opgenomen in het Vleermuisprotocol 2021. De effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen dient hierbij eenmalig te worden onderzocht vanaf het eerste kraamseizoen in 2021. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn, dient de effectiviteit van de aangepaste voorzieningen aanvullend onderzocht te worden in het actieve seizoen van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente kraamvoorzieningen dient dit te worden uitgevoerd voor een periode van drie jaar vanaf het eerste kraamseizoen dat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. De resultaten van deze monitoring dienen jaarlijks voor 1 februari van het opvolgend jaar te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. De monitoringsresultaten dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, waarin in ieder geval dient te worden opgenomen: een heldere conclusie over de effectiviteit van de maatregelen en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen, mocht het verwachte resultaat uitblijven en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan de uitvoering van de betreffende maatregelen. Het voorstel dient aan de ODH ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Tevens hebben wij opgenomen, dat aanvullende voorschriften kunnen worden opgelegd, indien dit noodzakelijk blijkt uit de monitoringsresultaten.



Voorafgaand aan de werkzaamheden worden de aangetroffen verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Dit zijn de periodes: 15 april tot en met 15 mei (buiten de kraamperiode) en 15 juli tot en met 15 oktober (buiten de winterperiode). Het ongeschikt maken vindt plaats door het creëren van tocht door het verwijderen van de volledige hoeken van het gebouw nabij de verblijfplaatsen van vleermuizen. Aangezien de exacte invliegopeningen van de paarterritoria niet bekend zijn dienen de gebouwen waar deze paarterritoria zich in bevinden geheel ongeschikt gemaakt te worden. De weersomstandigheden dienen gedurende vijf aaneengesloten dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en windstil) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het ecologisch logboek (vs. 2 en 3). Het gebruik van purschuim of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Om ingebruikname te voorkomen worden deze hoeken in de na-nacht rond 2 uur voor zonsopkomst aangelicht met felle bouwlampen. Deze verlichting kan pas aangezet worden als er zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet teruggekeerd zijn. Dit is ter beoordeling door de deskundig ecooloog. Op deze wijze wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van het uitvoeren van de werkzaamheden. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de inpandige sloopwerkzaamheden, 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. Wanneer de inpandige sloopwerkzaamheden afgerond zijn 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 voor de verdere (externe) sloopwerkzaamheden. Dit is geborgd in de voorschriften.

De gewone dwergvleermuis is een in Nederland algemeen voorkomende soort en van de vleermuissoorten in Nederland komt deze het meeste voor in ons land. Een schatting komt neer op 300.000 - 600.000 exemplaren (Limpens et al. 1997). De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen gemeente Zoetermeer. Met de voorgenomen maatregelen, aangevuld met extra waarborgen in de voorschriften, is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw en 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' (relevant voor de gierzwaluw) en 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' (relevant voor de gewone dwergvleermuis).

De Nederlandse overheid wil in 2030 49% minder CO₂ uitstoten ten opzichte van 1990. In 2050 moet dat 95% minder zijn. Dit is nodig om de temperatuur op aarde niet verder te laten stijgen dan anderhalve graad. Bij deze temperatuurstijging lijken de gevolgen van klimaatverandering nog beheersbaar. Om de doelstelling te halen heeft de overheid samen met bedrijven en organisaties maatregelen afgesproken. Deze staan in het



ationale Klimaatakkoord.² In het Energieakkoord is daarnaast afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 4,5 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Het gaat om naoorlogse woningen uit de jaren 1950-1980. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Daarnaast heeft Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. Initiatiefnemer is een woningcorporatie. Woningcorporaties spelen in het bereiken van het voorgaande een belangrijke rol.

Binnen het programma Duurzaam Zoetermeer heeft de gemeente Zoetermeer “een natuurrijk en groen Zoetermeer en CO₂ neutrale Stad in 2040” als doel gesteld (Gemeente Zoetermeer, 2018). De gemeente heeft aangegeven dat energiebesparing een belangrijk middel is om dit doel te halen. Woningen met een bouwjaar vóór 1990 vormen hierin een belangrijke doelgroep.

De woningen waar de aanvraag op ziet zijn gebouwd in 1983. Het huidige energielabel E, F en G van de locatie is laag. Slecht geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in de CO₂-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Na de sloopwerkzaamheden zullen de nieuwe woningen minimaal energielabel A krijgen. Hiermee draagt de voorgenomen renovatie bij aan de doelstellingen uit het Energie- en klimaatakkoord en het programma Duurzaam Zoetermeer. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Daarnaast draagt het project bij aan de volksgezondheid door het verbeteren van het binnenmilieu van woningen. Het verbeteren van het binnenmilieu van woningen, scholen en kindercentra was één van de speerpunten uit de Nationale aanpak Milieu en Gezondheid van de overheid (Planbureau voor de Leefomgeving, 2010). Hoewel Nationale aanpak Milieu en Gezondheid inmiddels is afgerond, zijn de speerpunten nog steeds actueel. De overheid rekent erop dat betrokken partijen hun acties voortzetten (Ministerie van I & M, 2013). De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen voor een huurwoning.

Door slechte isolatie en ventilatiemogelijkheden is vocht in de woningen aanwezig. Dit vochtige binnenmilieu is verantwoordelijk voor schimmelvorming in badkamers, slaapkamers en woonkamers (zie figuur 6.1 uit het rapport “Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker” d.d. 23 december 2019).

Mensen die in een vochtig of schimmelig huis wonen hebben vaker luchtwegklachten dan mensen die in een droog huis wonen. Van wonen in een vochtig huis kan je astma krijgen of verergering daarvan (GGD Amsterdam, 2019). De vochtproblematiek in de woningen zorgt ook voor schade aan hang- en sluitwerk. Hierdoor zijn de woningen onvoldoende beveiligd tegen inbraak (zie figuur 6.2 uit het rapport “Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Roggeakker” d.d. 23 december 2019).

Vochtige woningen met slecht sluitende ramen en deuren moeten bovendien meer gestookt worden. Deze hogere energiebehoefte zorgt ook weer voor een verhoogde uitstoot van broeikasgassen. Onderhoud is door de bouwwijze van het complex erg moeilijk. Mede door de bovengenoemde vochtproblematiek staan de zes brugwoningen inmiddels leeg. Deze leegstaande woningen hebben een aantrekkende werking op criminaliteit, wat het onveilige gevoel voor de bewoners verhoogt.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de belangen ‘volksgezondheid of de openbare veiligheid’ en ‘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

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatakkoord>.



gunstige effecten' voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek. Het betreft de sloop van bestaande bebouwing welke niet meer aan de huidige eisen van gezondheid en veiligheid voldoet. Het renoveren van de woningen lost de problematiek onvoldoende op. De huidige woningen zijn door hun locatie en indeling moeilijk gasloos te maken waardoor na het oplossen van isolatieproblemen en vochtproblematiek binnen afzienbare tijd opnieuw grootschalig onderhoud noodzakelijk zou zijn. Door sloop van de verouderde bebouwing en realisatie van vervangende nieuwbouw kunnen de gestelde doelen worden bereikt. De nieuwbouw zal voldoen aan het huidige Bouwbesluit 2012, waaronder de eisen op het gebied van ventilatie, isolatie en duurzaamheid. Tevens lost renovatie de problemen rondom de huidige criminaliteit en sociale onveiligheid niet goed op, nu dit samenhangt met de onoverzichtelijkheid van huidige omgeving. Daarnaast zouden bij de ingrijpende renovatiewerkzaamheden, de aangetroffen nesten van de gierzwaluw en de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan. Ook zou dit veel overlast voor de bewoners veroorzaken. Gedurende de werkzaamheden worden alle mogelijke maatregelen getroffen om de negatieve effecten op de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te verminderen. De bebouwing wordt ongeschikt gemaakt voorafgaand aan de werkzaamheden. Er wordt bovendien rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de aanwezige soorten en er worden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat voldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gierzwaluw en 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. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hiervoor is de gemeente Zoetermeer bevoegd gezag.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.