



Zaaknummer : 00591030
Ons Kenmerk : ODH-2021-00025870
Datum : 20 juli 2021

Beschikking

Wet natuurbescherming – Soortenbescherming

Onderwerp

Op 31 augustus 2020 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het herontwikkelen van de Groene Toren aan de Prinses Beatrixlaan 23 te Den Haag en is aangevraagd namens OVG Asset Management 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 van 1 oktober 2021 tot en met 1 juni 2025.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan OVG Asset Management B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 8 december 2020, 5 februari 2021, 20 april 2021, 26 april 2021, 28 april 2021, 8 juli 2021 en 13 juli 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 juni 2025.



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 schriftelijk te melden;
 - b het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - c eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering een week van te voren schriftelijk te melden;
 - d 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-mail: meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van flora en fauna.
- 2 De ontheffinghouder is er voor 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 'Definitieve activiteitenplan Groene Toren te Den Haag' ontvangen op 28 april 2021 en de informatie die is aangeleverd op 8 december 2020, 5 februari 2021, 20 april 2021, 26 april 2021, 28 april 2021, 8 juli 2021 en 13 juli 2021. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen :
 - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c de uit te voeren werkzaamheden;
 - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g het bijhouden van een logboek van de ecologische begeleiding.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol en een logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen langs de elektronische weg, leesbaar worden getoond.
- 4 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a voor tijdelijke voorzieningen: Uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen of 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 hoofdstuk 4 van het rapport 'Definitieve activiteitenplan Groene Toren te Den Haag' ontvangen op 28 april 2021 en de informatie die is aangeleverd op 8 december 2020, 5 februari 2021, 20 april 2021, 26 april 2021, 28 april 2021, 8 juli 2021 en 13 juli 2021.
- 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, uiterlijk één maand, voordat de in voorschrift 7 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dient deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis dient buiten de winterperiode, die loopt van 15 oktober tot 15 april, uitgevoerd te worden onder begeleiding van een ecologische deskundige. Hierbij dienen de huidige zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen pas vanaf 15 april 2022 ongeschikt gemaakt te worden, rekening houdende met de winterperiode en de gewenningsperiode.
- 10 Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten, voordat met de renovatie- en verbouwingwerkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps gedurende minimaal vijf 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 een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Indien alsnog vleermuizen worden ontdekt, worden extra maatregelen getroffen om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken, zoals het goed controleren en verbeteren van de exclusion flaps. Ook eventuele extra maatregelen dienen onder voorgenoemde weersomstandigheden plaats te vinden. Deze procedure dient herhaald te worden totdat er geen vleermuizen meer worden waargenomen. Dit dient te worden bevestigd door een ecooloog, voordat de werkzaamheden worden opgestart. Het gebruik van purschuim, steenwol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.
- 11 Het dichtten van de overige open stootvoegen, die tijdens het vleermuizenonderzoek niet in gebruik waren, mag enkel gebeuren conform hetgeen gesteld in voorschrift 9 en 10.

-
- 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 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten aanwezig en beschikbaar 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 en permanente vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 13 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten. De gewenningstijd voor een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis bij 10 individuen betreft zes maanden, waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen. De gewenningstijd voor een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn.
- 14 Het is niet toegestaan om de permanente voorzieningen af te dekken of minder toegankelijk te maken door het gebruik van steigerdoek/valdoek. De permanente en tijdelijke voorzieningen dienen tijdens de werkzaamheden toegankelijk en beschikbaar gehouden te worden.

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 derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 31 augustus 2020 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het herontwikkelen van de Groene Toren aan de Prinses Beatrixlaan 23 te Den Haag en is aangevraagd namens OVG Asset Management 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 van 1 oktober 2021 tot en met 1 juni 2025.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Resultaten eerste vier onderzoeksronden vleermuizen Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N004-1274020MFO-V04-agv-NL, 21 augustus 2020;
- Plan van aanpak ontheffing Wnb Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N005-1274020MFO-V04-agv-NL, 21 augustus 2020;
- Plan van aanpak ontheffing Wnb Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N005-1274020MFO-V03-nda-NL, 16 juli 2020;
- Resultaten eerste onderzoeksronden vleermuizen Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N004-1274020MFO-V03-nda-NL, 16 juli 2020;
- Plan van aanpak ontheffing Wnb Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N005-1274020MFO-V05-sal-NL, 26 juni 2020;
- Resultaten eerste onderzoeksronden vleermuizen Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N004-1274020MFO-V02-sal-NL, 26 juni 2020;
- Plan van aanpak ontheffing Wnb Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N005-1274020MFO-V01-nda-NL, 18 juni 2020;
- Resultaten eerste onderzoeksronden vleermuizen Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N004-1274020MFO-V01-nda-NL, 18 juni 2020;
- Plan van aanpak nader onderzoek vleermuizen De Groene Toren Den Haag, Tauw, N001-1274020MFO-V01-efm-NL, 11 mei 2020;
- Quicksan flora en fauna Prinses Beatrixlaan Den Haag, TAUW, R001-1274020MFO-V02-sal-NL, 28 februari 2020;
- Quicksan natuur Groene Toren Den Haag, TAUW, R001-1274020MFO-V01-agv, 17 januari 2020;
- Concept Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Groene Toren te Den Haag, Bureau Waardenburg.

Op 8 december 2020 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief aanvulling aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming EDGE The Hague, NewGround Law B.V., 20200012-Herontwikkeling Groene Toren, 8 december 2020;



- Vleermuisonderzoek Prinses Beatrixlaan in Den Haag, Tauw, R002-1274020DEU-V02-efm-NL, 12 oktober 2020;
- Resultaten eerste vijf onderzoeksronden vleermuizen Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N004-1274020MFO-V05-sal-NL, 31 augustus 2020;
- Plan van aanpak ontheffing Wnb Prinses Beatrixlaan Den Haag, Tauw, N005-1274020MFO-V05-sal-NL, 31 augustus 2020.

Op 5 februari 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief aanvulling aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming, NewGround Law B.V., 20200012-Herontwikkeling Groene Toren, 5 februari 2021;

Op 20 april 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Reactie Prinses Beatrixlaan, NewGround Law B.V., 20 april 2021.

Op 26 april 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Gespreksverslag Prinses Beatrixlaan, NewGround Law B.V., 20 april 2021.

Op 28 april 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief tweede aanvulling aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming, tevens ingebreke stelling wegens niet tijdig beslissen, NewGround Law B.V., 20200012-Herontwikkeling Groene Toren, 26 april 2021.
- Definitief activiteitenplan Groene Toren te Den Haag, Bureau Waardenburg;
- Tekeningen Verblijfplaatsen, NewGround Law B.V.
- Bouwfysica-aanvraag omgevingsvergunning-definitieve situatie, documentnummer: B.2019 1339.23. R002, DGMR B.V., 31 maart 2021;
- Notitie installaties DWA, NewGround Law B.V., 31 maart 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding kantoorgebouw Prinses Beatrixlaan 23 Den Haag, ROMstad Adviesbureau voor ruimtelijke ordening en milieu, 19 maart 2021;
- EPA berekening, De Groene Toren te Den Haag, Techniplan adviseurs bv., 30 mei 2012.

Op 8 juli 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- 20-0575, beantwoording vragen tijdelijke voorzieningen en planning ontheffingaanvraag Beatrixlaan 23 Den Haag, zaaknummer: 00591030, 8 juli 2021.

Op 13 juli 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Reactie 20-0575 beantwoording vragen definitieve locaties en type opgehangen tijdelijke voorzieningen ontheffingsaanvraag Beatrixlaan 23 Den Haag, zaaknr 00591030, 13 juli 2021.

Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is de procedure op 8 januari 2021 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens. Op 22 januari 2021 heeft u verzocht om verlenging van deze termijn met 14 dagen.

De procedure is op 5 februari 2021 hervat.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren is op 29 maart 2021, 8 juli 2021 en 9 juli 2021 tevens verzocht om aanvullende gegevens. Deze gegevens hebben wij op 28 april 2021, 8 juli 2021 en 13 juli 2021 ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, Wnb hebben wij op 4 september 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 is getoetst aan artikel 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;
- sprake is van één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is;
- 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

OVG Asset Management B.V. is voornemens om het kantoorpand de Groene Toren aan de Prinses Beatrixlaan 23 te Den Haag te herontwikkelen. Aan de zijde van de Schenkkade wordt een extra kantoorvleugel gerealiseerd. De open ruimte tussen de kantoorvleugels wordt gesloten door het vormen van atria verdiepingen welke tussen de kantoorvleugels worden gerealiseerd. Hierdoor komen de huidige bakstenen muren waar de huidige vleermuisverblijfplaatsen zich bevinden volledig inpandig te liggen.

De inpandige sloopwerkzaamheden en het installeren van een Warmte Koude Opslag (WKO) start in het najaar 2021 en zal geen effect hebben op de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen worden de uitpandige werkzaamheden uitgevoerd. In verband met mogelijke onvoorziene omstandigheden wordt de ontheffing van dit project aangevraagd voor de periode van 1 oktober 2021 tot en met 1 juni 2025.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2020 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol



(2017). 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. Aan de noordzijde van het kantoorpand de Groene Toren aan de Prinses Beatrixlaan 23 te den Haag bevindt zich in het bovenste deel van de bakstenengevel, in een open stootvoeg, één zomerverblijfplaats van één individu. Aan de zuidzijde van dit pand, eveneens in het bovenste deel van de bakstenengevel, in de open stootvoegen, bevinden zich één zomerverblijfplaats van vier individuen en één paarverblijfplaats van één individu. Tevens is eenmalig zwermgedrag vastgesteld, waarbij ongeveer zes individuen aan de noordzijde en zes individuen aan de zuidzijde zijn waargenomen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er één winterverblijfplaats aan de noordzijde en één winterverblijfplaats aan de zuidzijde voor maximaal 10 individuen aanwezig is. De winterverblijven bevinden zich in twee gevels (noord en zuid) met elk één enkele spouw. Daarmee is het aannemelijk dat de zomer- en paarverblijven ook als winterverblijven, gedurende milde winters door enkele individuen, worden gebruikt.

De planlocatie biedt door het soortgelijke microklimaat, (achter de gevels), als buiten, geen geschikte verblijfplaatsen als massawinterverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis. Tevens bevinden zich geschiktere locaties voor massawinterverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis nabij het plangebied. Tijdens het onderzoek naar (massa)winterverblijfplaatsen zijn slechts zes individuen, zwermend aan de noordzijde, als de zuidzijde van de gevel op de planlocatie aangetroffen. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aangetroffen verblijfplaatsen hier geen massawinterverblijfplaatsen betreffen.

Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Definitieve activiteitenplan Groene Toren te Den Haag' binnen gekomen op 28 april 2021 en de aanvullende informatie die is aangeleverd op 8 december 2020, 5 februari 2021, 20 april 2021, 26 april 2021, 28 april 2021, 8 juli 2021 en 13 juli 2021. 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 mogelijk mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de herontwikkelingswerkzaamheden gaan twee zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Aangenomen kan worden dat deze zomer- en paarverblijfplaatsen tevens als winterverblijven dienst doen en daarmee gaat ook de functie als winterverblijfplaats verloren. Op 25 mei 2021 zijn 10 tijdelijke kasten van het type Vivara Pro VK WS 02 welke geschikt zijn als zomer-, paar- en winterverblijfplaats (bij milde winters) op verschillende oriëntaties (ZO en NO) opgehangen aan de gevels van de parkeertoren naast de Groene Toren. Op 25 mei 2021 zijn aanvullend nog twee tijdelijke kasten van het type Vivara Pro VK SK 03 welke geschikt zijn als kraam- en winterverblijfplaats (bij milde winters) op het noordoosten opgehangen aan de gevel van de parkeertoren naast de Groene Toren. De alternatieve voorzieningen zijn allen opgehangen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de permanente situatie worden 12 inbouwkasten bestaande uit verschillende geschakelde combinaties van het type Vivara Pro IBVL 01 + IBVL 02 gerealiseerd aan de gevels van de Groene Toren en de parkeertoren. Er wordt een nieuwe gevel gerealiseerd welke de zuidoostzijde verbindt met de aangrenzende parkeertoren. Aan de bovenzijde van deze gevel boven het niveau van de straat- en gebouwverlichting worden aan de zuidwestzijde drie zomer-/paarverblijven en één groter kraam-/winterverblijf in de gevel ingebouwd. Aan de zuidoostzijde (zijde Schenkade) worden nabij de hoekpunten drie zomer-/paarverblijven en één groter kraam-/winterverblijf ingebouwd en langs de zijde van de Prinses Beatrixlaan

worden vier zomer- /paarverblijven ingebouwd nabij de hoekpunten van de Groene Toren en de parkeergarage. De alternatieve voorzieningen worden allen ingebouwd conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de directe omgeving van de huidige zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Vanaf 15 april 2022 worden de huidige zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden wanneer de gewenningsperiode van de gerealiseerde tijdelijke alternatieven is verstreken. Dit wordt gedaan door het plaatsen van exclusionflaps. De weersomstandigheden dienen gedurende vijf aaneengesloten 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 ecologisch logboek. Het gebruik van purschuim, steenwol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. 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. Indien alsnog vleermuizen worden ontdekt, worden extra maatregelen getroffen om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken, zoals het goed controleren en verbeteren van de exclusion flaps in de gevels. Ook eventuele extra maatregelen dienen onder voorgenoemde weersomstandigheden plaats te vinden. Dit is geborgd in de voorschriften.

Het dichten van de overige open stootvoegen, die tijdens het vleermuizenonderzoek niet in gebruik waren, mag enkel gebeuren conform hetgeen gesteld in voorschrift 9 en 10.

De tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten aanwezig en beschikbaar 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 en permanente vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 12.

Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 13.

Het is niet toegestaan om de permanente voorzieningen af te dekken of minder toegankelijk te maken door het gebruik van steigerdoek/valdoek. De permanente en tijdelijke voorzieningen dienen tijdens de werkzaamheden toegankelijk gehouden te worden. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 14.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. 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 herontwikkelingswerkzaamheden 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 'volksgezondheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

In het Energieakkoord is 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.

De groene toren betreft een kantoorgebouw dat door de uitbreiding en de renovatie toekomstbestendig wordt gemaakt. Door de plaatsing van zonnepanelen bovenop het gebouw en de toepassing van een WKO systeem wordt het gebouw gasloos in de gebruiksfase. Het pand is na uitvoering van de werkzaamheden duurzamer, door een lager energieverbruik en dus een lagere CO₂-uitstoot. Door uitvoering van de werkzaamheden draagt dit project bij aan de doelstellingen van het Energieakkoord.

Voorts heeft de huidige huurder aangegeven het pand te zullen verlaten waardoor leegstand dreigt. De huidige staat van het pand is niet dusdanig dat deze direct inzetbaar is. Daarmee neemt het leegstandsrisico aanzienlijk toe. Dit betreft een zogenoemde toplocatie in de Omgevingsvisie Zuid-Holland waarvoor de aan te houden strategie groei is. De voorgenomen ontwikkeling is dus tevens benodigd om leegstand te voorkomen.

Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang "volksgezondheid of andere dwingende reden 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, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden. Het betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw en voorziet tevens in een maatschappelijke behoefte aan het behoud van een kantoorfunctie op de huidige locatie mede vanwege mogelijke leegstand gerelateerde omgevingsrisico's. Transformatie, opwaardering en herontwikkeling alsmede verduurzaming en daarmee aanvulling door nieuwbouw op het eigen terrein wordt gezien als de meest geschikte, doelmatige en snelste optie om tot behoud van functie en pand over te kunnen gaan. Het ontwikkelen van aanvullende nieuwbouw op een alternatieve locatie is dan ook geen bevredigende oplossing. Het enkel renoveren van het kantoorgebouw is geen bevredigend alternatief, omdat de indeling en technische mogelijkheden niet voldoen aan de duurzaamheidseisen.

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 Den Haag bevoegd gezag.

Conclusie

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