



Zaaknummer : 00580574
Ons Kenmerk : ODH-2021-00035541
Datum : 21 april 2021

Beschikking Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 29 april 2020 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan tien portiekflats gevestigd aan de Guntersteinweg nr. 5 t/m 41, nr. 43 t/m 83 en nr. 85 t/m 125, de Middachtenweg nr. 256 t/m 324, de Hackfortstraat nr. 121 t/m 169, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 170 (garages), de Verwoldestraat nr. 135 t/m 183, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 172 (garages) en de Zijpendalstraat nr. 171 t/m 239 en nr. 150 t/m 220 in Moerwijk Oost, gemeente Den Haag. De aanvraag is aangevraagd namens Stichting Vestia. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen 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 voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- Artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen 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 van 1 april 2021 tot en met 31 maart 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Vestia. De ontheffing betreft het renovatieproject 'Het complex Guntersteinweg' te Den Haag;
- II. de voorschriften 1 tot en met 13 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 17 maart 2021 en 19 maart 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 maart 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 tevoren schriftelijk te melden;
 - de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van flora en fauna.
- 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 Complex Guntersteinweg te Den Haag' van 28 april 2020 en de informatie die is aangeleverd op 17 maart 2021 en 19 maart 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 werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie.
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt flora en fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten.
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecoloog 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: Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied.
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.



- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport 'Activiteitenplan Complex Guntersteinweg te Den Haag' van 28 april 2020 en de aanvullende stukken van 17 maart 2021 en 19 maart 2021.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand, voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dient deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 8 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk 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.

Specifieke voorschriften

- 9 De vijftien gierzwaluwneststenen dienen conform de richtlijnen die onder paragraaf 3.2 alternatieve verblijfplaatsen aanbieden maatregel staan, in het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017) te worden opgehangen.
- 10 Tijdens de periodieke onderhoudscontrole van de woningen dienen de aangebrachte permanente voorzieningen meegenomen te worden en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat de voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat deze weer functioneel is. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke loopt van 15 april tot en met 31 augustus.
- 11 De portiekflats met zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden buiten de winterperiode, die loopt van 15 oktober tot 15 april, ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologische deskundige. De portiekflat met de kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis wordt buiten de kraamperiode en winterperiode die lopen van 15 mei tot en met 31 juli en 15 oktober tot en met 15 april, ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologische deskundige.
- 12 Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten, voordat met de renovatiewerkzaamheden 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 windstil) 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 of beter verlichten van de gevels. 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.



- 13 De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de tijdelijke vleermuiskasten minimaal een keer per jaar worden gecontroleerd op de functie waarvoor deze zijn aangebracht. De permanente voorzieningen moeten gecontroleerd worden op functionaliteit tijdens de periodieke onderhoudsinspecties van de gebouwen. Indien blijkt dat de vleermuiskasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de in-/uitvliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat de vleermuiskast dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening weer functioneel wordt.
- 14 Om de functionaliteit van de (huidige en alternatieve) kraamverblijven van het toekomstige plangebied voor de gewone dwergvleermuis te borgen, dient de effectiviteit van de permanente maatregelen voor de gewone dwergvleermuis te worden gemonitord gedurende het kraamseizoen in 2022 door een ter zake deskundige op gebied van de gewone dwergvleermuis. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruikmaakt van de aangebrachte voorzieningen. Zo spoedig mogelijk, uiterlijk twee weken voor aanvang van het kraamseizoen 2022, dient een monitoringsplan te zijn uitgewerkt en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In voorgenoemd monitoringsplan dient in ieder geval concreet ingegaan te worden op:
- de wijze waarop het onderzoek wordt uitgevoerd (o.a. aantal waarnemers);
 - wanneer en hoe laat de monitoringsmomenten plaatsvinden, de frequentie en over welke periode er gemonitord gaat worden;
 - wie er verantwoordelijk is voor de uitvoering en rapportage van de monitoring;
 - eventuele samenwerking met bijvoorbeeld lokale werkgroepen bij de monitoring;
 - de momenten wanneer de tussentijdse- en eindresultaten worden opgeleverd aan het bevoegd gezag en op welke wijze dit gebeurt (rapportage of anderzinds);
 - op welk moment het monitoringsplan jaarlijks wordt ingeleverd.

Indien blijkt dat de permanente maatregelen niet of nauwelijks in gebruik zijn, dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden, die vooraf ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Onderbouwd dient te worden op welke wijze de effectiviteit van de huidige en alternatieve kraamverblijflocaaties met deze maatregelen verbeterd wordt. Indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen er aanvullende voorschriften worden opgelegd.

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 (bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren) dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 29 april 2020 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan tien portiekflats gevestigd aan de Guntersteinweg nr. 5 t/m 41, nr. 43 t/m 83 en nr. 85 t/m 125, de Middachtenweg nr. 256 t/m 324, de Hackfortstraat nr. 121 t/m 169, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 170 (garages), de Verwoldestraat nr. 135 t/m 183, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 172 (garages) en de Zijpendalstraat nr. 171 t/m 239 en nr. 150 t/m 220 in Moerwijk Oost, gemeente Den Haag. De aanvraag is aangevraagd namens Stichting Vestia. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen 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 voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- Artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb, voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen 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 van 1 april 2021 tot en met 31 maart 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Complex Guntersteinweg te Den Haag, Opdrachtgever Vestia te Rotterdam,
- Rapportnummer: 2180400/AQT303FF/LvdS, Aqua-Terra Nova B.V., 28 april 2020;
- Eco-effectscan Complex Guntersteinweg te Den Haag, Opdrachtgever Vestia te Rotterdam, Rapportnummer: 2180400/AQT301FF/RvS, 4 mei 2018;
- Soortgericht onderzoek Complex Guntersteinweg te Den Haag, Opdrachtgever Vestia te Rotterdam, Rapportnummer: 2180400/AQT 302 FF/LvdS, Aqua-Terra Nova B.V., 27 november 2018.

Op 17 maart 2021 en 19 maart 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Reactie verzoek om aanvullende informatie wooncomplex aan de Guntersteinweg te Den Haag, inclusief bijlagen, zaaknummer: 00580574, Aqua-Terra Nova B.V., 17 maart 2021;
- Reactie verzoek om aanvullende informatie wooncomplex aan de Guntersteinweg te Den Haag, zaaknummer: 00580574, Aqua-Terra Nova B.V., 19 maart 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 op 8 maart 2021 en 19 maart 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Deze gegevens hebben wij op 17 maart 2021 en 19 maart 2021 ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, Wnb hebben wij op 14 mei 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 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, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw te beschadigen, vernielen of weg te nemen.

Op grond van artikel 3.3, 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 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

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 opzettelijk 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; en
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Stichting Vestia is voornemens om tien portiekflats gevestigd aan de Guntersteinweg nr. 5 t/m 41, nr. 43 t/m 83 en nr. 85 t/m 125, de Middachtenweg nr. 256 t/m 324, de Hackfortstraat nr. 121 t/m 169, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 170 (garages), de Verwoldestraat nr. 135 t/m 183, nr. 124 t/m 162 en nr. 166 t/m 172 (garages) en de Zijpendalstraat nr. 171 t/m 239 en nr. 150 t/m 220 in Moerwijk Oost, gemeente Den Haag te renoveren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende renovatiewerkzaamheden per portiekflat:

- het inrichten van de bouwplaats;
- het uitvoeren van werkzaamheden in de woning;
- het voorbereiden van de te slopen delen;



- het uitvoeren van gevelwerkzaamheden (inclusief het aanbrengen van de inbouwvloermuiskasten in de nieuwe kopgevelelementen van alle tien de portiekflats en op de locatie van de huidige kraam- en nestverblijfplaats wordt een sleuf gemaakt aan de bovenkant van het isolatiepaneel, zodat deze toegankelijk blijft voor gierzwaluwen en vleermuizen);
- het uitvoeren van werkzaamheden aan de balkons;
- het uitvoeren van werkzaamheden aan de souterrain, de zolder en de kruipruimte;
- het opruimen van de bouwplaats en de oplevering.

De start van de renovatiewerkzaamheden zijn gepland in mei 2021. Naar verwachting worden de werkzaamheden afgerond in het voorjaar van 2022. In verband met mogelijke onvoorziene omstandigheden is de ontheffingperiode ruimer genomen.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2018 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van gierzwaluwen en vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek naar de gierzwaluw is uitgevoerd conform het Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2017). Het onderzoek naar de gewone dwergvleermuis is grotendeels uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Echter is er geen onderzoek verricht naar massawinterverblijfplaatsen. De aanwezigheid van massawinterverblijven van gewone dwergvleermuis werd op voorhand uitgesloten omdat het type bebouwing niet voldoet aan de eisen waar gewone dwergvleermuis doorgaans gebruik van maakt als massawinterverblijfplaats. Tevens zijn er in en nabij het plangebied geen zwermactiviteiten waargenomen tijdens beide veldbezoeken in het najaar. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de functionaliteit van het plangebied voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart is gebracht en zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. Er zijn drie nestplaatsen van de gierzwaluw aangetroffen in de bovenhoek van de nokken op de zuidwestgevel van de flat aan de Guntersteinweg 29-41, op de zuidwestgevel aan de Guntersteinweg 75-83 en op de zuidoostgevel aan de Middachtenweg 312-324. Op deze drie locaties mist een baksteen waardoor er een geschikte ruimte is ontstaan voor een verblijfplaats van gierzwaluwen. Met de geplande renovatiewerkzaamheden worden deze drie nestplaatsen van de gierzwaluw zo goed als mogelijk ontzien en gespaard, toch is het niet geheel uit te sluiten dat de nestplaatsen aangetast worden en daarmee wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb overtreden.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Tijdens het voorjaarsonderzoek in 2018 zijn twee zomerverblijfplaatsen aangetroffen van gewone dwergvleermuis. Eén zomerverblijfplaats is waargenomen in de bovenhoek van de nok van de flat aan de Guntersteinweg 29-41. Ter hoogte van Guntersteinweg 43-55 is een tweede zomerverblijfplaats aangetroffen door waarneming van één tikkende gewone dwergvleermuis bij de noordoostgevel. Daarnaast is bij uitvoering van het voorjaarsonderzoek één kraamverblijfplaats aangetroffen in de nok aan de noordoostgevel van de flat aan de Guntersteinweg 5-41. Het betreft een kraamkolonie van ongeveer zestig dieren.

Tijdens het najaarsonderzoek in 2018 zijn vier baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis waargenomen. De baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis bevinden zich ter hoogte van Middachtenweg 258, langs de zuidoostelijke gevel van Guntersteinweg 9-41, ter hoogte van de noord- en oostelijke gevel van Zijpendalstraat 154-214 en ter hoogte van de kruising Verwoldestraat met de Ulenpasstraat. Het dier van het paarterritorium langs de gevel van Guntersteinweg 9-41 maakt mogelijk gebruik van dezelfde locatie als welke is vastgesteld als zomerverblijfplaats.

Van de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen.

Met de geplande renovatiewerkzaamheden gaan genoemde zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren en worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Op de locatie van de kraamverblijfplaats wordt een sleuf gemaakt aan de bovenkant van het isolatiepaneel. Daardoor blijft er een smalle opening beschikbaar, waardoor de gewone dwergvleermuis nog steeds toegang heeft tot de kraamverblijfplaats. Het is niet geheel uit te sluiten dat de verblijfplaatsen verstoord en aangetast worden en daarmee 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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport 'Activiteitenplan Complex Guntersteinweg te Den Haag' van 28 april 2020 en de aanvullende stukken van 17 maart 2021. Deze maatregelen zien onder andere toe op het werken buiten het broedseizoen van de gierzwaluw en het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog met kennis van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

De gierzwaluw

De drie nestplaatsen van de gierzwaluw worden zoveel mogelijk behouden, toch is een minimale verstoring niet volledig uit te sluiten. De isolatiepanelen worden bevestigd aan de buitenzijde van de gevels en maken de gevels 'dikker' dan in de huidige situatie. De broedlocaties worden daardoor optisch anders en hebben mogelijk een effect op het invliegen van de gierzwaluw. Omdat gierzwaluwen zeer precies hun verblijfplaatsen invliegen, wordt verwacht dat zij aan deze dikkere schil moeten wennen. Het is niet geheel uit te sluiten dat de nestplaatsen aangetast worden. Daarom worden 15 permanente gierzwaluwneststenen van het type nestkast gierzwaluw woodstone Madrid bevestigd aan de isolatiepanelen van de flats aan de Guntersteinweg 5 t/m 41, 43 t/m 83, 85 t/m 125 en de Zijpendalstraat 150 t/m 220. De vijftien gierzwaluwneststenen dienen conform de richtlijnen die onder paragraaf 3.2 alternatieve verblijfplaatsen aanbieden maatregel staan, in het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017) te worden opgehangen. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 9.

Omdat de portiekflats, waarin de gierzwaluwverblijfplaatsen aanwezig zijn, buiten het broedseizoen gerenoveerd worden, is het ophangen van tijdelijke gierzwaluwnestkasten niet nodig.

Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Tijdens de periodieke onderhoudscontrole van de woningen dienen de aangebrachte permanente voorzieningen meegenomen te worden en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat de voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat deze weer functioneel is. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de gierzwaluw. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 10.

De gierzwaluw komt op grotere schaal voor binnen Den Haag. De aangetroffen nestplaatsen in het plangebied, maken onderdeel uit van een netwerk aan nestplaatsen in de directe omgeving. Hierdoor gaat er slechts een klein onderdeel van de regionale populatie verloren. Echter, door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gierzwaluw 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 renovatiewerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gierzwaluw.

De gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden gaan twee zomer- en vier paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 25 februari 2020 zijn 19 tijdelijke zomer- en paarverblijfkasten van het type Budki Legowe ANS-1 en twee tijdelijke kraamkasten van het type Ariela opgehangen in de nabije omgeving van het plangebied (binnen 100 à 200 meter van de huidige aanwezige verblijfplaatsen).

Vanwege andere sloop en renovatieprojecten in de omgeving zijn de tijdelijke kasten allemaal aan het Woonzorgcentrum Moerwijk (Twickelstraat 120) gerealiseerd, direct ten oosten van het plangebied.

De vleermuiskasten zijn gerealiseerd op de west- en noordgevel, buiten bereik van de wind in de luwte van de andere bebouwing. Er is gekozen om extra oriëntatiemogelijkheden te realiseren naast het te behouden kraamverblijf op de noord-oostgevel in het plangebied.

In de permanente situatie worden 20 inbouwvleermuiskasten van het type D431a vleermuiskast Rc-panels gerealiseerd, één op elke kopgevel in de isolatiepanelen van Rc-panels van elke portiekflat, die deel uit maakt van het plangebied Complex Guntersteinweg. Deze 20 inbouwvleermuiskasten zijn geschikt als zomer- paar-, kraam- en winterverblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Eén oorspronkelijke kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de kopgevel van Guntersteinweg blijft behouden.

Zowel de tijdelijke als de permanente vleermuiskasten voldoen aan de richtlijnen van, en zijn allemaal opgehangen conform, het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Hiermee worden er gedurende de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Voordat de renovatiewerkzaamheden aanvangen, worden de portiekflats met zomer- en paarverblijven ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de gebouwen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken vindt plaats buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. De portiekflats met zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden buiten de winterperiode van 15 oktober t/m 15 april ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologische deskundige. De portiekflat met de kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis wordt buiten de kraamperiode en winterperiode, die lopen van 15 mei tot en met 31 juli en 15 oktober tot en met 15 april, ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologische deskundige. Het ongeschikt maken wordt gedaan door het plaatsen van exclusion flaps op spouwgaten, langs dakranden, raamkozijnen en andere kieren en spleten. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de renovatiewerkzaamheden wordt gestart, dienen de exclusion flaps gedurende minimaal vijf dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en windstil) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken wordt, na drie tot zeven dagen, een controle uitgevoerd met behulp van een batdetector. Vervolgens wordt er een controle de ochtend direct voor de start van de renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. 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.

Deze procedure dient herhaald te worden totdat er geen vleermuizen meer worden waargenomen. Pas na goedkeuring van de ecooloog worden de renovatiewerkzaamheden opgestart. Door deze werkwijze toe te passen wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het vleermuisprotocol 2017. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 10 en 11.

De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de tijdelijke vleermuiskasten minimaal een keer per jaar worden gecontroleerd op de functie waarvoor deze zijn aangebracht. De permanente voorzieningen moeten gecontroleerd worden op functionaliteit tijdens de periodieke onderhoudsinspecties van de gebouwen. Indien blijkt dat de vleermuiskasten niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de in-/uitvliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat de vleermuiskast dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening weer functioneel wordt. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 12.

Om de functionaliteit van de (huidige en alternatieve) kraamverblijven van het toekomstige plangebied voor de gewone dwergvleermuis te borgen, dient de effectiviteit van de permanente maatregelen voor de gewone dwergvleermuis te worden gemonitord gedurende het kraamseizoen van 2022, door een ter zake deskundige op gebied van de gewone dwergvleermuis. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruikmaakt van de aangebrachte voorzieningen of anderszins aanvullende maatregelen te worden getroffen. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 13.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het projectgebied en op grotere schaal binnen Den Haag. Door de voorgenomen maatregelen en het werken buiten de kwetsbare perioden 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 renovatiewerkzaamheden 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 de belangen 'de volksgezondheid en/of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met begrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Volksgezondheid

In de woningen is sprake van de aanwezigheid van asbest en schimmelvorming. Asbest en schimmel vormen een gevaar voor de gezondheid van de bewoners. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning en een verhoogde kans op gezondheidsproblemen zoals astma en reumatische aandoeningen. Door alle woningen te renoveren kunnen de ouder wordende leeftijdsgroepen ook op lange termijn in hun woningen blijven wonen. Alle woningen worden voorzien van mechanische ventilatie met warmteterugwinning en de gevels, zolders en kelders worden geïsoleerd. Wanneer niet geïsoleerd zou worden, blijven warmtelekken ontstaan. Zo wordt schimmelvorming in de woningen voorkomen op de lange termijn en komt de volksgezondheid van de bewoners niet meer in het geding. Door isolatie toe te passen en de mechanische ventilatie in de portiekflat te verbeteren wordt het belang volksgezondheid gediend.



Openbare veiligheid

In de gehele wijk Moerwijk is de mate van verloedering hoger ten opzichte van het gemiddelde in Den Haag. Ook is er meer sprake van sociale overlast en een onveilig gevoel of dreiging in Moerwijk. Wanneer de renovatiewerkzaamheden in complex Guntersteinweg niet worden uitgevoerd, zullen de portiekflats verpauperen. Dit draagt indirect bij aan de openbare veiligheid in de wijk omdat verloedering in de wijken leidt tot meer criminaliteit. Door het complex Guntersteinweg op te knappen en te renoveren draagt het project bij aan een verbeterde leefomgeving en een hoger gevoel van veiligheid in de buurt. Het project is daarom in het belang van de openbare veiligheid.

Dwingende redenen van groot openbaar belang – redenen van sociale of economische aard

In 2017 is een gebiedsverkenning in de wijk Moerwijk Oost uitgevoerd door drie vastgoedeigenaren (Gemeente Den Haag, Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest en Vestia). Deze verkenning heeft geleid tot het besluit tot (her)ontwikkeling van de wijk. Voor het complex Guntersteinweg betreft dit een renovatie om een kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van de buurt en daarnaast het bezit te verduurzamen. Er is bovendien een groot tekort aan geschikte woningen in Den Haag, maar ook binnen de wijk. Vanwege de huidige staat van de woningen is Vestia een manier gaan zoeken om een duurzame en goedkopere manier van renovatie uit te voeren. Sloop van de oudere portiekflats is niet gewenst omdat dit relatief duur is en de bewoners niet in hun eigen woning kunnen blijven, maar worden verplicht om te verhuizen. Dit wil Vestia zo veel mogelijk voorkomen. Gelet op de druk op de woningmarkt en de noodzaak van het opwaarderen van de wijk is met het duurzaam behouden en verbeteren van de woningen van het complex Guntersteinweg een dwingende reden van groot openbaar belang gemoeid.

Andere dwingende redenen van groot openbaar belang

In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2020 gemiddeld energielabel B heeft en 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. Ook de Gemeente Den Haag zet in op het verduurzamen van bestaande bouw (zie bijvoorbeeld: <https://www.haagsklimaatpact.nl/index.php/ambities-haags-klimaatpact/>).

Slecht geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in de CO₂-uitstoot. In een slecht geïsoleerde woning wordt immers meer gestookt om een warm binnenklimaat te behouden. De woningen in complex Guntersteinweg zijn gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Het merendeel van de woningen heeft een energielabel tussen D en G. In de loop der jaren moet het woningbestand van de gemeente Den Haag voldoen aan het energielabel B. De huidige situatie binnen complex Guntersteinweg schiet te kort op dit punt. Door de renovatiewerkzaamheden uit te voeren en daarbij de gevels, zolders en kelders te isoleren, wordt het energielabel verbeterd tot label B. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van internationale, nationale en gemeentelijke klimaatdoelen.

Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat de belangen "Volksgezondheid of openbare veiligheid" (relevant voor gierzwaluw) en "Volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang" (relevant voor gewone dwergvleermuis) voldoende onderbouwd om de negatieve effecten op de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden, vanwege de slechte staat van de tien portiekflats gevestigd aan de Guntersteinweg is het noodzakelijk om de woningen te renoveren. Sloop en nieuwbouw is een alternatief voor het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden. Echter zullen dan alle nest- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden



met minder nadelige effecten op de aanwezige nestplaatsen van gierzwaluw en een kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis, zal met de voorgestelde maatregelen, gunstiger zijn voor de aanwezige dieren dan sloop en nieuwbouw waarbij alle verblijfplaatsen definitief verloren gaan.

De portiekflats van complex Guntersteinweg zijn gebouwd in 1951-1957. Vestia is voornemens om bij de portiekflats een schilrenovatie uit te voeren. Dit omdat de woningen nog in een relatief goede staat zijn, maar vele gebreken hebben door de aanwezigheid van asbest, schimmelvorming, brandveiligheid en energetische maatregelen. Hierdoor is sloop van de woningen niet noodzakelijk. Maar is een grootschalig onderhoud op korte termijn van toepassing. Niks doen is geen optie omdat de huidige portiekflats niet voldoen aan de huidige energetische eisen. Bovendien worden energiekosten door de huurders gedragen en worden zij met hoge energiekosten geconfronteerd. Dit is geen wenselijke situatie voor de bewoners en voor het milieu. Daarnaast zullen de flats verder in verval en in slechte staat geraken wanneer ze niet gerenoveerd worden. Op de lange termijn zorgt dit er ook voor dat de flats ongeschikt raken voor gierzwaluw en gewone dwergvleermuis. Niks doen is logischerwijs geen optie, zowel voor het milieu niet, als voor de beschermde soorten.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er voldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen wijze 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. 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 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.