



Zaaknummer : 00597434
Ons Kenmerk : 00597434-00006828
Datum : 16-08-2021

Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 17 november 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 uitvoeren van renovatie- en transformatiewerkzaamheden aan de Vaartdreef 115 en 117-219 te Zoetermeer en is aangevraagd namens Vidomes. 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 van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2021 tot en met 1 september 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Vidomes;
- II. de voorschriften 1 tot en met 17 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 9 juli 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf de bekendmaking van dit besluit tot en met 1 oktober 2030.

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 uiterlijk één week van tevoren schriftelijk te melden;
 - d de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van 'flora en fauna'.

- 2 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis appartementencomplex Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer' van 28 oktober 2020 en de aanvullende stukken van 9 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 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;
- 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.



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis appartementencomplex Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer' van 28 oktober 2020 en de aanvullende stukken van 9 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, minimaal één maand voordat de in voorschrift 7 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige kraam- en paarverblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de periode tussen 1 april tot en met 15 mei of vanaf 15 juli tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige, buiten de kwetsbare kraam- en winterslaaperperiode van de gewone dwergvleermuis. 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. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps of het creëren van tocht gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het logboek (vs. 2). Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Het is niet toegestaan de openingen bij de daklijsten en andere geschikte kieren en gaten waar geen exclusion flaps worden geplaatst of tocht wordt gecreëerd, dicht te maken met gebruik van glaswol, bijenbekjes of compriband. Het dichtmaken van deze openingen, onder de voorwaarden dat deze in contact staan met de locaties waar exclusion flap(s) zijn geplaatst, kan gedaan worden door het gebruiken van weringsborstels.
- 11 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op hun functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 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 van één volledig kraamseizoen met betrekking tot de kraamverblijfkasten en minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen met betrekking tot de paarverblijfkasten, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen voor de paarverblijven aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.
- 13 Indien door de geplande bomenkap de afstand tussen de onderste kronen van de bomen van de essentiële vliegroute langs de Vaartdreef meer dan vijf meter wordt, dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:



- a in de actieve periode van vleermuizen, van 1 april t/m 1 november, dient een verticaal doek aan palen gespannen te worden die de ruimte tussen de boomkronen overbrugt. Het scherm moet minimaal twee meter hoog zijn en op palen staan van minimaal 1,5 meter hoog. De totale hoogte bedraagt dan minimaal 3,5 meter;
 - b het scherm dient minimaal één maand voordat de bomen gekapt worden geplaatst te worden;
 - c het scherm dient functioneel te zijn gedurende de periode waarvoor deze wordt ingezet, derhalve dienen er regelmatig controles uitgevoerd te worden naar het functioneren ervan. In de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, te weten 1 april tot en met 1 november, dient het scherm minimaal eens per maand gecontroleerd te worden op structurele integriteit. Indien er sprake is van harde wind of storm (≥ 9 Bft) is het uitvoeren extra controles noodzakelijk. De controles dienen te worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Indien er sprake is van aantasting van de structurele integriteit van het scherm, dan dient deze zo spoedig mogelijk hersteld te worden. De resultaten/waarnemingen, datum tijdstip van de controles dienen te worden opgenomen in het ecologisch logboek (vs. 2);
 - d het scherm dient te blijven staan totdat de nieuwe aanplant van snelgroeïende bomen en struiken een hoogte van minimaal vijf meter en een onderste kroonbreedte van minimaal 2,5 meter heeft bereikt.
- 14 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 voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis aan Omgevingsdienst Zuid Holland-Zuid (zie vs. 1) ter goedkeuring te worden overlegd. De permanente voorzieningen dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) geplaatst te worden. Dit Plan van Aanpak dient minimaal de volgende informatie te bevatten:
- a het type en aantal voorzieningen;
 - b onderbouwing van de effectiviteit van de te plaatsen voorzieningen;
 - c specifieke locaties, hoogte en oriëntatie;
 - d potentie inschatting voorzieningen;
 - e fasering in ruimte en tijd;
 - f hoe rekening wordt gehouden met kwetsbare periodes;
 - g werkwijze vrijgave door deskundige ecooloog.
- 15 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen ten behoeve van de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dienen te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruikmaakt van de aangebrachte voorzieningen als kraamverblijfplaats en door hoeveel individuen. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis conform het op dat moment geldende Vleermuisprotocol;
 - b De effectiviteit van de **tijdelijke voorzieningen** dient hierbij eenmalig te worden onderzocht in 2022 in de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - c De effectiviteit van de **permanente voorzieningen** dient in het eerste en het derde jaar te worden uitgevoerd vanaf het eerste kraamseizoen dat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn.
- 16 Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn dient de effectiviteit van de aangepaste maatregelen nogmaals eenmalig onderzocht te worden in de kraamperiode van de laatvlieger van het opvolgende jaar.



- 17 De resultaten van de monitoring dienen elk jaar dat deze is uitgevoerd vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
- a de data, tijden en weerscondities van de controlebezoeken;
 - b een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;
 - c indien blijkt dat de tijdelijke voorzieningen niet afdoende zijn en dit is aanwijsbaar toe te schrijven aan het uitblijven van de effectiviteit van de betreffende maatregelen dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid Holland-Zuid (zie vs. 1) met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie.
 - d Indien uit de monitoringsresultaten blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn, kunnen aanvullende maatregelen 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.
- Deze ontheffing geldt alleen voor de in dit besluit opgenomen soorten (de gewone dwergvleermuis), handelingen en verbodsbepalingen. Indien sprake is van andere soorten, handelingen of verbodsbepalingen is hiervoor tevens ontheffing benodigd.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 17 november 2020 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatie- en transformatiewerkzaamheden aan de Vaartdreef 115 en 117-219 te Zoetermeer en is aangevraagd namens Vidomes. 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 van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2021 tot en met 1 september 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis appartementencomplex Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer, Tauw B.V., projectnummer 1275789, 28 oktober 2020;
- Quickscan complex Vaartdreef, Tauw B.V., projectnummer 1248482, 4 april 2017;
- Natuurtoets Wnb en gemeentebestuur - Ontwikkelingen plangebied appartementen Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer, Tauw B.V., projectnummer 1275789, 8 oktober 2020;
- Soortgericht onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen - Ontwikkelingen plangebied appartementen Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer, Tauw B.V., projectnummer 1275789, 9 oktober 2020;
- 't Seghe Waert - Zoetermeer - Plaatsing paar- en winterverblijfplaatsen, 13/14/15 februari 2018;
- Verslag plaatsen compenserende kraamkasten verzorgingshuis 't Seghe Waert en appartementen - complex aan de Vaartdreef, Zoetermeer, Tauw B.V. kenmerk: N001-1275789MFO-V02-efm-NL, 14 september 2020.

Op 9 juli 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief Aanvullende gegevens aanvraag ontheffing Vaartdreef 115 en 117-219 te Zoetermeer, Tauw B.V., kenmerk: L001-1276862MFO-V01-nda-NL, 8 juli 2021;
- Bijlage 1 Verslag ecologische begeleiding verwijderen en plaatsen kraamkasten voor appartementencomplex Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer, Tauw B.V., kenmerk: N001-1276862MFO-V02-sal-NL, 7 juni 2021;
- Bijlage 2 Rapportage asbestinventarisatie conform procescertificaat asbestinventarisatie, Woonzorgcentrum 't Seghe Waert aan de Vaartdreef 115-219 te Zoetermeer, SAM advies B.V., projectnummer: 01801167_V3, 4 maart 2019.

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 21 juni 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 9 juli 2021 zijn aanvullende gegevens ontvangen en is de inhoudelijke behandeling voortgezet.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 7 januari 2021 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

De handeling wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Vidomes is voornemens om het verzorgingshuis aan de Vaartdreef 115 te transformeren naar een appartementencomplex, het appartementencomplex aan de Vaartdreef 117-219 te renoveren en nieuwbouw van 70 wooneenheden te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het renoveren van het appartementencomplex;
- het transformeren van het verzorgingshuis;
- de nieuwbouw van zeventig wooneenheden, deels boven de vijver;
- het kappen van maximaal 107 bomen ten zuidoosten van de vijver;
- het verleggen van het fietspad op een verhoogd talud;
- het aanleggen van extra parkeerplaatsen.

De start van de renovatiewerkzaamheden staan gepland vanaf 1 september 2021, na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen. De werkzaamheden duren naar verwachting tot uiterlijk 1 september 2026.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2017 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. In 2020 is aanvullend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot essentieel foerageergebied, essentiële vliegroutes en massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Tezamen voldoen de onderzoeken uitgevoerd in 2017 en 2020 aan de eisen zoals gesteld in het Vleermuisprotocol (2013 en 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.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied is één kraamverblijfplaats van minimaal vijftien gewone dwergvleermuizen aanwezig welke zich onder de dakrand in de noordoostelijke hoek van het (zuidelijke) appartementencomplex bevindt. Tevens zijn er drie paarverblijfplaatsen aanwezig van de gewone dwergvleermuis. Eén paarverblijfplaats bevindt zich onder de dakrand in de noordoostgevel van het verzorgingshuis. De overige twee paarverblijfplaatsen bevinden zich langs de zuidwestgevel van het verzorgingshuis en appartementencomplex. Omdat langs deze gevel geen in- of uitvliegende vleermuizen zijn waargenomen, konden de exacte locaties van de paarverblijfplaatsen niet worden vastgesteld. Van paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats.

Er is één essentiële vliegroute van vleermuizen aanwezig in het plangebied. Deze bevindt zich langs de Vaartdreef met een hop-over over de Vaartdreef richting het zuidoosten en een hop-over over de Australiëweg richting het zuidwesten. Door het kappen van maximaal 107 bomen langs de Vaartdreef, ontstaat een onderbreking in de geleidende groenstructuur van de essentiële vliegroute.

Met de geplande werkzaamheden gaan deze kraamverblijfplaats en paarverblijfplaatsen, tevens winterverblijfplaatsen, en een deel van de essentiële vliegroute 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 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis appartementencomplex Vaartdreef en verzorgingshuis 't Seghe Waert te Zoetermeer' van 28 oktober 2020 en de aanvullende informatie die is verkregen op 9 juli 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de renovatie- en transformatiewerkzaamheden gaan één kraamverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen, tevens winterverblijfplaatsen, verloren en wordt een deel van de essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis aangetast.

Tijdelijke compensatie

Op 13, 14 en 15 februari 2018 zijn reeds twaalf tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 02 opgehangen aan de gevels van particuliere woningen in de directe omgeving. Tevens zijn op 13 mei 2020 twee tijdelijke vleermuiskasten van het type VK SK 03 geplaatst aan een bouwbord op circa twintig meter vanaf de huidige kraamverblijfplaats. Omdat tijdelijke vleermuiskasten aan bouwboarden geen bewezen effectieve maatregel betreffen, zijn aanvullend op 4 mei 2021 vier kraamkasten van het type VK SK 03 aan bebouwing geplaatst op 290 tot 400 meter afstand van de huidige kraamverblijfplaats. Hoewel deze vier kraamkasten zich niet binnen een straal van 200 meter afstand vanaf de huidige kraamverblijfplaats bevinden, is voldoende aangetoond dat er tevergeefs geen locaties gevonden konden worden dichterbij de huidige kraamverblijfplaats. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de huidige kraam- en paarverblijfplaatsen voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis, bestaande uit woningen van dezelfde bouwperiode. Veel woningen beschikken over spouwmuur met open



stootvoegen, boeiboorden en ruimte rondom dakgoten. Met de twee kraamkasten op het bouwboard, vier kraamkasten aan bebouwing en twaalf vleermuiskasten van het type VK WS 02, worden hiermee gedurende de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Permanente compensatie

In de permanente situatie worden twaalf vleermuiskasten van het type IB VL 06 en vier dubbel geschakelde Tichelaarkasten van Koninklijke Tichelaar Makkum gerealiseerd in de gevels van het gebouw aan de Vaartdreef 115 en 117 t/m 219. In de te realiseren nieuwbouw met zeventig wooneenheden worden aanvullend nog minimaal vier Tichelaarkasten en minimaal zes vleermuiskasten van het type IB VL 06 ingebouwd. Van alle permanente voorzieningen is de exacte locatie, incl. hoogte en oriëntatie nog niet bekend omdat het definitieve ontwerp van de renovatie, transformatie en nieuwbouw nog niet is vastgesteld. Met betrekking tot de permanente voorzieningen dient een Plan van Aanpak ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. Dit plan dient zes maanden na vaststelling van dit besluit te worden aangeleverd. Hierin dient aangegeven te worden welk type voorzieningen en welke aantallen worden geplaatst. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee worden er tevens na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Monitoring kraamverblijfplaats

Omdat de tijdelijke alternatieve voorzieningen met betrekking tot de kraamverblijfplaats op een afstand van 290 tot 400 meter afstand zijn geplaatst en er twee kraamkasten op een bouwboard zijn geplaatst, wordt monitoring van de effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen noodzakelijk geacht. Gezien het plaatsen van vleermuiskasten voor kraamkolonies geen bewezen effectieve maatregel betreft, dienen de permanente voorzieningen tevens te worden gemonitord. In verband met de mogelijke uitloop van de werkzaamheden en de monitoring, wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

Uit de monitoring moet blijken of de tijdelijke en permanente voorzieningen in gebruik worden genomen als kraamverblijfplaats door de gewone dwergvleermuis, en door hoeveel individuen. De monitoring van de tijdelijke voorzieningen dient eenmalig te worden uitgevoerd in de kraamperiode van 2022. De monitoring van de permanente voorzieningen dient in het eerste en het derde jaar te worden uitgevoerd vanaf het eerste kraamseizoen dat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn. De monitoring dient te worden uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De resultaten van de monitoring dienen vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Ongeschikt maken

Buiten de kwetsbare kraam- en winterslaapperiode, in de periode van 1 april tot en met 15 mei en 15 juli tot en met 15 oktober, worden de kraam- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt gedaan door het plaatsen van exclusion flaps over daklijsten, spleten en open stootvoegen. 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. Het is niet toegestaan de openingen bij de daklijsten en andere geschikte kieren en gaten waar geen exclusion flap wordt geplaatst, dicht te maken met glaswol, bijenbekjes of compriband. Het dichtmaken van deze locaties, onder de voorwaarde dat deze in contact staan met de locaties waar exclusion flap(s) zijn geplaatst, kan gedaan worden door het gebruik van weringsborstels. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Door het treffen van de genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

Essentiële vliegroute



Als gevolg van het kappen van maximaal 107 bomen in het plangebied, wordt (een deel van) de essentiële vliegroute van vleermuizen langs de Vaartdreef onderbroken. Om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen dient een scherm met verticaal doek geplaatst te worden indien de afstand tussen de onderste kronen van de bomen groter wordt dan vijf meter als gevolg van de bomenkap. Hierbij dient het scherm minimaal twee meter hoog te zijn en geplaatst te worden op palen van minimaal 1,5 meter hoog. De minimale hoogte van het scherm bedraagt dan 3,5 meter. Het scherm dient ingezet te worden in de actieve periode van vleermuizen (april tot en met november) en dient minimaal één maand aanwezig te zijn voordat de kapwerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast moet het scherm blijven staan tot de nieuwe beplanting van snelgroeïende bomen en/of struiken een hoogte heeft van minimaal vijf meter en een onderste kroonbreedte van minimaal 2,5 meter. De tussenruimte tussen de onderste kronen van de bomen mag maximaal vijf meter zijn. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Door de voorgenoemde maatregelen 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 werkzaamheden van het project niet zullen leiden tot verslechtering van de staat van 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 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 ecologisch werkprotocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Het belang van het project ligt in het bijzonder in de bijdrage aan het beperken van de klimaatverandering, het beperken van het energieverbruik en het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan het beschermen van flora en fauna en het verbeteren van de volksgezondheid. 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 er op dat betrokken partijen hun acties voortzetten (Ministerie van I & M, 2013).

Uit de aanvullende informatie (van 9 juli 2021) blijkt dat er sprake is van schade door vandalisme aan het gedeeltelijk leegstaande gebouw. Bij de renovatie van de appartementen en transformatie van het verzorgingshuis zullen de meeste asbesthoudende bouwdelen worden verwijderd. Tevens wordt de brandveiligheid van het gebouw verbeterd door brandwerende voorzieningen aan te brengen. Er is nu sprake van een slecht binnenklimaat. De huidige bewoners ervaren de woningen in het gebouw als erg koud en nemen geregeld niet-energiezuinige maatregelen, zoals het bijplaatsen van elektrische kachels, om de temperatuur in de woningen te verhogen.



Bij de renovatie en transformatie krijgen de woningen een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en komen er geen ventilatieopeningen meer in de gevel. Hiermee wordt tevens bereikt dat het probleem van de te hoge geluidsbelasting door wegverkeerslawaai wordt verholpen. Het energielabel is nu D en E. Als onderdeel van de transformatie- en renovatiewerkzaamheden worden de gevels geïsoleerd, (nieuw) dubbelglas geplaatst en maatregelen genomen om de gebouwen middels duurzame energie te verwarmen. In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van de RVV subsidie². Daarvoor moet het nieuwe gebouw minstens drie labelstappen maken. In de nieuwe situatie is dus sprake van minstens energielabel A en B.

Zonder de beoogde renovatie en transformatie raken de woningen en het verzorgingshuis in dusdanig vervallen staat dat de woningen een gevaar voor de openbare veiligheid kunnen gaan vormen. Gevelpanelen kunnen gaan loshangen en vervolgens wegwaaien, dakgoten kunnen gaan verzakken, enzovoorts. Indien vocht in de woningen en het verzorgingshuis trekt kan dit het eigendom beschadigen en vormt het een bedreiging voor de gezondheid van de bewoners. Vocht bevordert de ontwikkeling van schimmels, bacteriën en huismijt.³ Door de woningen volledig te renoveren krijgen zij een volledige opknapbeurt en vormen dan als het ware een nieuwe woning. Na de verbouwing zijn de woningen technisch in betere staat en beter geïsoleerd. Door isolatie van woningen en het verbeteren van de ventilatie kunnen enerzijds de energielasten sterk verlaagd worden en anderzijds het comfort en het binnenmilieu verbeterd worden.

In de provincie Zuid-Holland is behoefte aan 240.000 nieuwe woningen tot 2040. De gemeente Zoetermeer heeft komend decennium als doelstelling van 10.000 woningen te realiseren waarvan 27% (2.700) goedkope huur. De extra woningen die met de transformatie van het verzorgingshuis en de nieuwbouw op de locatie worden gerealiseerd dragen bij aan die doelstelling van de gemeente Zoetermeer. Het verzorgingshuis in het plangebied is al enige jaren buiten gebruik en wordt op dit moment tijdelijk bewoond. Het plangebied ligt aan de rand van het Stadshart van Zoetermeer. Het is een zeer geschikte locatie om na renovatie en transformatie een goede mix aan doelgroepen te huisvesten: doorstroming uit de wijk van oudere bewoners die een eengezinswoning achter laten en houden van levendigheid, maar ook startende kleine huishoudens (bijvoorbeeld jonge stellen, oudere alleenstaande starters, één-oudergezinnen en huishoudens met zorg/begeleiding) zijn welkom. Doelgroepen die matchen met de huidige groep ouderen in de bestaande appartementen. In Zoetermeer ligt de opgave met name bij het toevoegen van appartementen met lift in het kleine (2 en 3 kamers) segment, bij voorkeur aantrekkelijk voor empty-nesters, om doorstroming uit eengezinswoningen op gang te krijgen. Dit komt ook overeen met de afspraken die Vidomes en de gemeente Zoetermeer gemaakt hebben. Ook daarin wordt vooral gebouwd voor de empty-nesters. Daarnaast is ook behoefte aan woningen voor verschillende groepen die ondersteuning nodig hebben bij het wonen. Het gaat dan met name om betaalbare kleinere woningen. Op deze grote locatie wil Vidomes een goede mix aan inkomenscategorieën: huishoudens met een laag en middeninkomen en met voornamelijk één tot drie personen. Alle te renoveren en te realiseren woningen zullen als sociale huurwoningen worden verhuurd. Het project draagt zodoende bij aan het verminderen van het woningtekort.

Op grond van het bovenstaande achten wij 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’ voldoende onderbouwd om de negatieve effecten, die als gevolg van het project zullen optreden voor de gewone dwergvleermuis, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek vanwege de lage isolatiewaarde van het verzorgingshuis en de appartementen. Middels transformatie en renovatiewerkzaamheden dient energielabel B of hoger behaald te worden. Dit kan alleen bewerkstelligd worden door isolatie van de spouwmuren en daken. Bij uitvoering van alternatieve methoden, zoals het isoleren van binnenuit, worden de beoogde energiedoelen niet behaald. Daarnaast leidt het renoveren van

² <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/rvv-verduurzaming-2021>.

³ <https://www.rivm.nl/binnenmilieu/vocht-schimmels-en-allergenen>.



binnenuit tot overlast voor de bewoners en gaat woonoppervlakte verloren. Bovendien gaan de aangetroffen verblijfplaatsen bij deze werkwijze ook verloren, vanwege gewijzigde klimatologische omstandigheden en vochtophoping door condensatie in de spouwruimte. Ook is de verbouwing nodig om het verzorgingshuis te kunnen transformeren en appartementencomplex te kunnen renoveren naar hedendaagse woningen die aan de huidige wettelijke bouweisen voldoen waaronder duurzaamheid, ventilatie en brandveiligheid, en het type woningen te kunnen realiseren waarop het project zich richt. Daarnaast worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd door eerst het appartementencomplex te renoveren en aansluitend het verzorgingshuis te transformeren. Zo komen gefaseerd permanente voorzieningen beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis, wat de effecten op de gewone dwergvleermuis zo veel mogelijk beperkt. Tevens wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze 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 Zoetermeer 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.