



Zaaknummer : 00603002  
Ons Kenmerk : ODH123477  
Datum : 03-12-2021

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

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 29 december 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 slopen van een voormalig gemeentehuis en nieuwbouw van seniorenwoningen en zorgappartementen aan de Eisenhowerlaan 1 te Oude-Tonge en is aangevraagd namens Estea Capital B.V.. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

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

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Estea Capital B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 13 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 18 oktober 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 oktober 2029.

#### 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](mailto: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 'Activiteiten- en Mitigatieplan Eisenhowerlaan 2 te Oude-Tonge' van 11 december 2020 en de aanvullende informatie van 18 oktober 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 deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> 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,



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 3 van het rapport 'Activiteiten- en Mitigatieplan Eisenhowerlaan 2 te Oude-Tonge' van 11 december 2020 en de aanvullende stukken van 18 oktober 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 onder begeleiding van een ecologische deskundige (vs. 5) te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, en buiten de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis. De minst kwetsbare periode voor het ongeschikt maken loopt van 15 april tot 15 mei en van 15 augustus tot en met 15 oktober.
- 10 Het creëren van tocht, ten behoeve van het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen van vleermuizen, dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De volledige spouwmuur wordt gefaseerd geopend. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten ten behoeve van het ongeschikt maken is niet toegestaan. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een maximale windkracht van 3 Bft voor de kraamverblijfplaats en een maximale windkracht van 5 Bft voor de paarverblijfplaatsen) 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.
- 11 Om te borgen dat voldoende variatie in microklimaat voor de kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis wordt aangeboden, dient ofwel één van de tijdelijke kraamkasten aan de gevel van de Mariniersweg 21 te Oude-Tonge verplaatst te worden naar een andere geschikte locatie binnen een zone van circa 150 meter van de huidige kraamkolonie, ofwel dient aanvullend een extra kraamkast op een geschikte locatie te worden geplaatst. Indien verplaatst gaat worden, dan dient voorafgaand aan de verplaatsing de betreffende kraamkast gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen door een ecologische deskundige. Indien de tijdelijke kraamkast reeds bezet is door vleermuizen mag deze niet verplaatst worden. Indien een extra kraamkast wordt geplaatst, dan dient deze te worden opgehangen binnen een zone van circa 150 meter van de huidige kraamkolonie. De tijdelijke kraamkast dient te worden opgehangen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) en een bezonning te hebben van meer dan 10 uur per dag. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de oriëntatie van de huidige kraamverblijfplaats op het zuidwesten. De tijdelijke kraamkast dient op een andere oriëntatie te worden opgehangen dan de andere drie tijdelijke kraamkasten die aan zuidgevels zijn opgehangen. Voorgaande dient vooraf afgestemd te worden met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en de kraamkast dient verplaatst dan wel geplaatst te worden conform de aanwijzingen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1).



- 12 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 functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op een zo kort mogelijk termijn hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 13 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen voor de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het op dat moment geldende Vleermuisprotocol. De effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen dient hierbij eenmalig te worden onderzocht in het actieve seizoen van 2022. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn (zie punt b), dient de effectiviteit van de aangepaste maatregelen nogmaals eenmalig onderzocht te worden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente kraamvoorzieningen dient de monitoring te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf het eerste seizoen dat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. Op deze monitoring zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:
- de resultaten van de monitoring dienen jaarlijks vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1);
  - de resultaten dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, waarin in ieder geval dient te worden opgenomen: een heldere conclusie over de effectiviteit van de maatregelen en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen, mocht het verwachte resultaat uitblijven en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan de uitvoering van de betreffende maatregelen;
    - Het voorstel dient aan ons (Omgevingsdienst Haaglanden) ter goedkeuring te worden voorgelegd;
  - indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen er aanvullende maatregelen worden opgelegd.
- 14 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van één volledig kraamseizoen voor de gewone dwergvleermuis en één maand voorafgaand aan de start van het paarseizoen van de ruige dwergvleermuis, in welke tijd zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kasten zijn verlaten.

#### **AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK**

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 29 december 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 slopen van een voormalig gemeentehuis en de nieuwbouw van seniorenwoningen en zorgappartementen aan de Eisenhowerlaan 1 te Oude-Tonge en is aangevraagd namens Estea Capital B.V.. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

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

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteiten- en Mitigatieplan Eisenhowerlaan 2 te Oude-Tonge, Blom Ecologie B.V., kenmerk BE/2020/699, 11 december 2020;
- Vleermuisonderzoek Eisenhowerlaan 1/1a te Oude-Tonge - Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie B.V., kenmerk BE/2019/709, 8 oktober 2020;
- Quicksan Eisenhowerlaan te Oude-Tonge, Bureau Natuurlijk, 10 oktober 2018;
- Getroffen mitigerende maatregelen, Geluk Groep, projectkenmerk Gemeentehuis te Oude Tonge, 10 december 2020.

Op 18 oktober 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie Aanvullende informatie Eisenhowerlaan 1 te Oude-Tonge, Blom Ecologie B.V., kenmerk BE/2020/699/n, 15 oktober 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 27 september 2021 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 18 oktober 2021 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.

### 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 en de ruige dwergvleermuis zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

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

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

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

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

## **Beoordeling**

### **Aanvraag**

Estea Capital B.V. is voornemens om het voormalige gemeentehuis aan de Eisenhowerlaan 1 te Oude-Tonge te slopen om op deze locatie senioren- en zorgappartementen te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het slopen van het voormalige gemeentehuis;
- het afvoeren van puin en materiaal;
- het uitvoeren van werkzaamheden ter voorbereiding van de nieuwbouw;
- het aanvoeren van materiaal;
- het realiseren van de nieuwbouw;
- het revitaliseren van het terrein.

De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden staan momenteel gepland te starten vanaf de tweede helft van april 2022 en duren uiterlijk tot 31 oktober 2023 met een eventuele uitloop naar 2024.

### **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 en ruige dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de spouwmuur ter hoogte van de daklijst en kozijnen/dorpels in het voormalige gemeentehuis, is één kraamverblijfplaats van tien individuen aanwezig. De kraamverblijfplaats is toegankelijk via meerdere openingen in de spouwmuur. Met de geplande werkzaamheden gaat deze kraamverblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de spouwmuur van de noordwestelijke gevel en in de spouwmuur van de zuidoostelijke gevel van het voormalige gemeentehuis, is elk één paarverblijfplaats aanwezig. Van paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze twee 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 en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteiten- en Mitigatieplan Eisenhowerlaan 2 te Oude-Tonge' van 11 december 2020 en de aanvullende informatie die is verkregen op 18 oktober 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van vleermuizen.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaat één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren en gaan twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis verloren.

#### *Gewone dwergvleermuis*

Op 10 december 2020 zijn vier tijdelijke kraamkasten van het type VK SK 01 van Vivara Pro opgehangen aan de zuidelijke gevels van de woningen gelegen aan de Kolfweg 10, Grijsoord 18 en Mariniersweg 21 te Oude-Tonge. De kraamkasten zijn opgehangen binnen een zone van circa 150 meter vanaf de oorspronkelijke kraamverblijfplaats. Het bleek niet mogelijk om de tijdelijke kraamkasten binnen een zone van 50 meter op te hangen. In deze zone bevinden zich namelijk enkellaagse panden en lage bungalows waardoor de kraamkasten niet conform de gestelde eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis konden worden opgehangen. Aan de gevel van het gebouw aan de Mariniersweg 21 te Oude-Tonge zijn twee tijdelijke kraamkasten opgehangen. Deze tijdelijke kraamkasten zijn aan dezelfde gevel opgehangen. Om ervoor te zorgen dat er in de tijdelijke situatie voldoende geschikte alternatieven aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis en te borgen dat de gewone dwergvleermuis in de omgeving aanwezig blijft, worden de al geplaatste twee tijdelijke kraamkasten op één geveldeel in deze situatie onvoldoende geacht. Eén van deze twee tijdelijke kraamkast dient te worden verplaatst naar een andere locatie, of een extra kraamkast dient te worden opgehangen binnen een zone van 150 meter vanaf de huidige kraamverblijfplaats. Indien de tijdelijke voorzieningen reeds bezet zijn door vleermuizen dient een extra kraamkast op een nieuwe locatie te worden opgehangen. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 11. De kraamkasten zijn sinds 10 december 2020 aanwezig nabij het plangebied, waardoor de gewone dwergvleermuizen een periode hebben gehad om deze alternatieve verblijfplaatsen reeds te kunnen ontdekken. In de directe omgeving van de huidige kraamverblijfplaats bevinden zich daarnaast natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.





### *Ruige dwergvleermuis*

Op 10 december 2020 zijn acht tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 04 van Vivara Pro opgehangen aan de gevels van de woningen aan de Mariniersweg 9, Eisenhowerlaan 16 en 20, Kesperstraat 2 en 7, Ruychrockstraat 26 en de Trumanstraat 23 te Oude-Tonge op verschillende oriëntaties. De voorzieningen zijn vanwege het territoriaal gedrag van de ruige dwergvleermuis op afstand van elkaar opgehangen. In de directe omgeving van de huidige paarverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de ruige dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de ruige dwergvleermuis.

### *Permanente situatie*

In de permanente situatie wordt de spouwmuur van het nieuw te realiseren gebouw geschikt en toegankelijk gemaakt volgens de richtlijnen van 'Vleermuis vriendelijk bouwen' van de Zoogdiervereniging.<sup>2</sup> Hiermee worden er na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

### *Ongeschikt maken*

Buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, worden de kraam- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit is in de periode die loopt van 15 april tot 15 mei of 15 augustus tot en met 15 oktober. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 9. Dit wordt gedaan door het gefaseerd openen van de spouwmuur, waardoor een ongeschikt microklimaat ontstaat door tocht, vochtophoping en lichtinval. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten ten behoeve van het ongeschikt maken is niet toegestaan, aangezien bij toepassing hiervan niet uit te sluiten valt dat individuen gewond kunnen raken of gedood kunnen worden. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een maximale windkracht van 3 Bft voor de kraamverblijfplaats en een maximale windkracht van 5 Bft voor de paarverblijfplaatsen) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen opgenomen in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

### *Monitoring*

Om vast te stellen dat de functie kraamverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis behouden blijft en afdoende is in zowel de tijdelijke als permanente situatie, dient monitoring plaats te vinden naar de effectiviteit van de alternatieve voorzieningen. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis volgens het op dat moment geldende Vleermuisprotocol. De effectiviteit van de tijdelijke kraamkasten dient hierbij eenmalig te worden onderzocht in het eerst volgende actieve seizoen nadat de tijdelijke voorzieningen functioneel zijn. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn voor de tijdelijke situatie, dient de effectiviteit van de aangepaste voorzieningen aanvullend onderzocht te worden in het actieve seizoen van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente voorzieningen dient dit te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf het eerste actieve seizoen dat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. De resultaten van deze monitoring en bijbehorende gegevens dienen jaarlijks te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Mocht het verwachte resultaat uitblijven of aanwijsbaar toe te schrijven zijn aan de uitvoering van de werkzaamheden, dan dient een voorstel voor extra maatregelen of verdere optimalisatie aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 13. Tevens hebben wij opgenomen,

<sup>2</sup>

<https://www.zoogdiervereniging.nl/sites/default/files/imce/nieuwewebsite/Zoogdiersoorten/Vleermuizen%20algemeen/downloads/Brochure%20Vleermuisvriendelijk%20Bouwen%20%282%29.pdf>  
00603002-00021460



dat aanvullende maatregelen kunnen worden opgelegd, indien dit noodzakelijk blijkt uit de monitoringsresultaten. Vanwege deze monitoring wordt een langere ontheffingsperiode gehanteerd.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn de meest algemeen voorkomende vleermuissoorten in Nederland en komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Oude-Tonge. Door de voorgenoemde maatregelen, aangevuld met extra waarborgen in de voorschriften, is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zullen zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

### **Ecologisch werkprotocol**

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

### **Belangenonderbouwing**

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

In de aanvraag staat aangegeven, dat op het eiland Goeree-Overflakkee is sprake van een groot tekort aan zorgappartementen.<sup>3</sup> Dit tekort is door het CBRE (2018) al geconstateerd in de prognose van 2040, waarbij is aangegeven dat het tekort aan zorgappartementen in de vrije sector tot boven de 2.000 appartementen zal oplopen. Goeree-Overflakkee is een van de regio’s waar het tekort aan zorgappartementen het grootst is. Een tekort aan voldoende zorgappartementen kan leiden tot eenzaamheid, onvervulde zorgvraag en/of het wonen in een woning die niet geschikt is voor de zorggroep met de bijbehorende risico’s die kunnen optreden. Estea Capital B.V. wil in samenwerking met Oost West Wonen op de locatie van het voormalige gemeentehuis duurzame nieuwbouw te realiseren met 27 seniorenwoningen en 34 zorgappartementen. Hierbij wil Estea Capital B.V. voorzien in voldoende aanbod aan zorgappartementen binnen de regio.

Het voormalige gemeentehuis is gebouwd in 1987 en bevindt zich op een centrale plaats binnen de gemeente Oude-Tonge. Het voormalige gemeentehuis heeft een lange periode te koop gestaan zonder dat hiervoor een nieuwe functie is gevonden. Er is sprake van langdurige leegstand, waardoor er sprake is van een verhoogd risico op vandalisme of verpaupering van het pand. Dit kan leiden tot een maatschappelijk probleem met betrekking tot de openbare veiligheid. Transformatie van het gemeentehuis naar seniorenwoningen en zorgappartementen is niet mogelijk, onder meer omdat de bestaande buitenschil ongeschikt is om te kunnen voldoen aan de huidige BENG eis die is opgesteld voor zorgappartementen. Om aan de eisen te voldoen is nodig om het voormalige gemeentehuis te slopen en nieuwbouw te realiseren.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang ‘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 is onderbouwd om de negatieve effecten op

<sup>3</sup> <https://www.eilandennieuws.nl/nieuws/algemeen/10799/herontwikkeling-gemeentehuis-oude-tonge-van-start-en-https://estea.nl/nieuws/nieuwe-stap-herontwikkeling-locatie-gemeentehuis-voormalige-gemeente-oostflakkee/>  
00603002-00021460



de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiespecifiek. Het betreft herontwikkeling van kantoorfunctie naar woonfunctie. Het gebouw, waarin eerder de gemeente gevestigd was, wordt gesloopt om plaats te maken voor seniorenwoningen en zorgwoningen. Transformatie naar zorgwoningen is geen alternatief gebleken. Onder meer vanwege het feit dat de buitenschil van het voormalige gemeentehuis ongeschikt is om te kunnen voldoen aan de huidige BENG eis voor zorgappartementen. Daarnaast zou een renovatie van het gebouw dusdanig grootschalig en ingrijpend zijn, dat dit economisch gezien niet haalbaar is om uit te voeren vanwege de hoge kosten. Daarbij komt dat bij renovatie- en isolatiewerkzaamheden de aangetroffen kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis eveneens verloren zouden gaan. Tevens kan bij renovatie niet het gewenste aantal zorgappartementen behaald worden om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in de gemeente Oude-Tonge. Afzien van de sloop leidt tot verdere leegstand van het voormalige gemeentehuis, waardoor het pand steeds vatbaarder wordt voor vandalisme, verpaupering en in het ergste geval brandstichting. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en worden er zoveel mogelijk maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de ruige 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 Goeree-Overflakkee 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.