



Zaaknummer : 00609499
Ons Kenmerk : ODH180246
Datum : 18 maart 2022

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

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 3 maart 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van twee kantoorpanden en de herontwikkeling van het perceel aan de Hoofdweg 480 tot en met 490 te Rotterdam en is aangevraagd namens Triple Living NV. 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 30 juni 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Triple Living NV;
- II. de voorschriften 1 tot en met 13 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 14 januari 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 30 juni 2026.

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 'Activiteitenplan Soortenbescherming Hoofdweg 490 te Rotterdam' van 14 december 2020 en de aanvullende informatie van 14 januari 2022. 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Activiteitenplan Soortenbescherming Hoofdweg 490 te Rotterdam' van 14 december 2020 en de aanvullende stukken van 14 januari 2022.

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: 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.



- 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, dienen 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 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 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode die loopt van 15 april tot en met 15 augustus en 15 oktober tot en met 31 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 4). 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). Het gebruik van (steiger)doeken, perschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. 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 Ter aanvulling op de reeds gerealiseerde tijdelijke voorzieningen, dienen minimaal vijftien tijdelijke bewezen effectieve voorzieningen gerealiseerd te worden in de directe omgeving van het plangebied. Uiterlijk twee weken na realisatie dient aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid gemeld te worden welk aantal, type, hoogtes, oriëntaties en locaties de tijdelijke voorzieningen hebben gekregen. De tijdelijke voorzieningen dienen functioneel te zijn, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden gerealiseerd te worden en te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
- 11 Uiterlijk één maand voor het realiseren van de minimaal twintig permanente voorzieningen dient aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een plan van aanpak ter goedkeuring overlegd te worden met daarin het type voorziening, aantal, locaties, oriëntaties en hoogtes de permanente voorzieningen zullen krijgen. De permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn en te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
- 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 zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.



- 13 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen voor paarverblijfplaatsen, en drie maanden voor zomerverblijfplaatsen (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen) voorafgaand aan de start van het paarseizoen waarin 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 kast is 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 3 maart 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het slopen van twee kantoorpanden en de herontwikkeling van het perceel aan de Hoofdweg 480 tot en met 490 te Rotterdam en is aangevraagd namens Triple Living NV. 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 30 juni 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Soortenbescherming Hoofdweg 490 te Rotterdam, ATKB B.V., kenmerk: 20200320/rap02, 14 december 2020;
- Ecologisch Onderzoek Vleermuizen Hoofdweg 490 te Rotterdam, ATKB B.V., kenmerk: 20200320/rap01, 30 november 2020;
- Verslaglegging plaatsing vleermuisvoorzieningen, ATKB B.V., kenmerk: 20200320/not01, 20 oktober 2020.

Op 14 januari 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Beantwoording vragen, zaaknummer 00609499, ATKB B.V., kenmerk: 20200320/brf1, 12 januari 2022;
- BENG Varianten bepalen, Techniplan Adviseurs B.V., 31 maart 2021;
- Planning Hoofdweg 480-490, 17 augustus 2021;
- (illustratie) Plint en toren/blok aansluiting vloerrand, KCAP Architects&Planners, 31 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 14 december 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 14 januari 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 11 maart 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

Triple Living NV is voornemens om twee kantoorpanden aan de Hoofdweg 480 tot en met 490 te Rotterdam te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in de vorm van panden met commerciële functie, 346 woningen en een parkeergarage. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden starten in september 2022 en duren naar verwachting tot het vierde kwartaal van 2025. In verband met het mogelijk uitlopen van de werkzaamheden is ontheffing aangevraagd tot en met 30 juni 2026.

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 grotendeels uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Onderzoek naar middernachtzwermen of massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is niet volledig uitgevoerd. Uit het eerste veldbezoek, uitgevoerd van 23:00 tot 01:00 uur op 20 augustus 2020, is geen verhoogde activiteit waargenomen rond middernacht. Tijdens het tweede veldbezoek, uitgevoerd van 22:00 tot 00:00 uur op 9 september 2020, is eveneens geen verhoogde vleermuisactiviteit waargenomen rond middernacht. Gelet hierop is de afwezigheid van een massawinterverblijfplaats voldoende aannemelijk gemaakt. Met het uitgevoerde soortgericht onderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de 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 aan de zuidgevel van Hoofdweg 484 is een zomerverblijfplaats aangetroffen van een enkel individu, en in de spouwmuur van de westgevel aan de zuidelijke zijde van Hoofdweg 490 is een tweede zomerverblijfplaats aangetroffen van een enkel individu. De spouwmuren zijn toegankelijk via open stootvoegen. Daarnaast is ook een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aangetroffen tussen de twee gebouwen in. De exacte locatie van de bijbehorende paarverblijfplaats kon niet worden vastgesteld omdat de vleermuis niet in- of uitvliegend is waargenomen, maar aangenomen wordt dat deze zich tevens in de spouwmuur bevindt. Van 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 als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de spouwmuur aan de zuidzijde van Hoofdweg 490 zijn twee paarverblijfplaatsen 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 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 'Activiteitenplan Soortenbescherming Hoofdweg 490 te Rotterdam' van 14 december 2020 en de aanvullende informatie die is verkregen op 14 januari 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en het treffen van compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, allen met milde winterfunctie, verloren. Op 1 oktober 2020 zijn vier tijdelijke vleermuiskasten van het type Vivara Pro VK PL 01 opgehangen aan bomen en één tijdelijke vleermuispaal van het type Vivara Pro VK SK 04 geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. In de permanente situatie worden zestien inbouwkasten van eigen ontwerp in de gevels van het gebouw aan de Hoofdweg 480 tot en met 490 gerealiseerd, op zo veel mogelijk windrichtingen gericht, gemaakt van natuursteen en ingebouwd op minimaal drie meter hoogte. Voorgaand genoemde tijdelijke en permanente voorzieningen ter compensatie voor in totaal vijf verblijfplaatsen wordt als onvoldoende beschouwd. Om die reden hebben wij in de voorschriften opgenomen dat er minimaal twintig tijdelijke en permanente voorzieningen aangeboden dienen te worden (vs. 10 en 11). Uiterlijk twee weken na het realiseren van de tijdelijke voorzieningen en één maand voor het realiseren van de permanente voorzieningen, dient aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid gemeld te worden welk type, aantal, locaties, oriëntaties en hoogtes de permanente voorzieningen zullen krijgen. De permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn en te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

In de minst kwetsbare periode van 15 april tot en met 15 augustus en 15 oktober tot en met 31 oktober worden de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. 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). Het gebruik van (steiger)doeken, porschium, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde



maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de voorschriften is opgenomen dat de voorzieningen te allen tijde functioneel dienen te blijven en minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit. Daarnaast mogen de tijdelijke vleermuiskasten pas verwijderd worden nadat aan de gewenningsperiode is voldaan. Deze periode betreft voor zomerverblijfplaatsen drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen, en voor paarverblijfplaatsen zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen en waarbij zowel de tijdelijke als permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar moeten zijn geweest. De tijdelijke kasten mogen alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat deze zijn verlaten.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect 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 zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de sloopwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de 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 of 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 project realiseert een bijdrage aan de woningvoorraad in de vorm van 346 woningen. De helft van deze woningen zullen vallen in het middenhuur segment. Er wordt geschat dat in Rotterdam tussen 2017 en 2030 een toename van 8%, ofwel 48.000, in huishoudens plaats gaat vinden. Zeker in het middenhuur segment zal een groot belang ervaren de komende jaren. Het is van belang dat voor de woningzoekende doelgroep een geschikt aanbod van woningen aangeleverd worden. Deze woningen zullen voorzien zijn van een energielabel van minimaal A+ en zullen hiermee toekomstbestendig worden geacht.

Uit de Stadsvisie van Gemeente Rotterdam wordt de wens uitgesproken om duurzame woningen te realiseren in het midden- en hoge huursegment. Dit vanwege de huidige leegloop van deze segmenten in de gemeente. Ook wordt genoemd dat het aantrekkelijk is wanneer parkeergelegenheid in de direct omgeving aanwezig is. Het project voorziet Gemeente Rotterdam in de woning- en voorzieningsbehoefte met de te realiseren woningen en bijbehorende parkeergarage. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'volksgezondheid of 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



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 de sloop van leegstaande kantoorpanden. Gezien de omvang van de ingreep is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen en daarmee het beoogde doel te bereiken. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis tevens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis 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 de ruige dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens 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 wijze 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 Rotterdam 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.