



Zaaknummer : 00611558  
Ons Kenmerk : ODH115809  
Datum : 25-10-2021

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

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 22 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 uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Insulindestraat 240 te Rotterdam en is aangevraagd namens de Gemeente Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 15 juli 2021 tot en met 20 oktober 2026.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan de Gemeente Rotterdam;
- II. de voorschriften 1 tot en met 11 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 13 oktober 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 20 oktober 2027.

#### 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 document 'Activiteitenplan Insulindestraat 240 te Rotterdam' van 3 maart 2021 en de aanvullende informatie van 13 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.

<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: 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 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 Insulindestraat 240 te Rotterdam' van 3 maart 2021 en de aanvullende stukken van 13 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 zomer- en paarverblijfplaats dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die globaal loopt van 15 april tot en met 15 oktober en onder begeleiding van de deskundige (vs. 5). Indien klimatologische omstandigheden (gunstige weersomstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 oktober tot en met 31 oktober. Dit dient door de deskundige te worden bepaald en vastgelegd te worden in het logboek. 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. Daar waar de exacte invliegopening van een verblijfplaats onbekend is, dient de gevel waar de vermoedelijke verblijfplaats aanwezig is, in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig, zoals hiervoor genoemd, te zijn en deze dienen door de deskundige te worden opgenomen in het logboek. Het gebruik van purschuim, glaswol, netten of steigerdoeken is hierbij niet 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 het gebouw uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 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.
- 11 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (als bedoeld in vs. 5). Na inachtneming van een gewenningstijd van minimaal drie maanden voor zomerverblijfplaatsen, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen, en minimaal zes maanden voorafgaande 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 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 22 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 uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Insulindestraat 240 te Rotterdam en is aangevraagd namens de Gemeente Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de 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 15 juli 2021 tot en met 20 oktober 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Insulindestraat 240 te Rotterdam, Gemeente Rotterdam, 3 maart 2021;
- Nader onderzoek beschermde soorten Insulindestraat 240 te Rotterdam Gemeente Rotterdam, Habitus B.V., RDAM2020-16-NO-V2, 5 november 2020;
- Asbestinventarisatierapport, KP Adviseurs B.V., 180587-AO1, 7 oktober 2019;
- Vooronderzoek (VO) Wet natuurbescherming Insulindestraat 240 te Rotterdam Gemeente Rotterdam, Habitus B.V., RDAM2020-17-QS1-V1, 8 juni 2020;
- Studie transformatie bedrijfspand VICO, Frederik Pöll Bureau voor Architectuur;
- Nieuwe energie voor Rotterdam Coalitieakkoord 2018 – 2022, VVD, D66, GroenLinks, PvdA, CDA en ChristenUnie-SGP, 26 juni 2018;
- Actieplan Middenhuur Maatregelen voor behoud en uitbreiding van middenhuursegment in Rotterdam, Gemeente Rotterdam, 2 april 2019;
- Tijdelijke vleermuiskasten rondom Insulindestraat 240.

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

- Verslaglegging plaatsing vleermuisvoorzieningen, ATKB en Buro Bakker, 20210430/not01, 7 juni 2021;
- Aanpassing planning ontheffingsproces ecologie, werkzaamheden Insulindestraat 240, Rotterdam Noord, Gemeente Rotterdam, 14156, 13 oktober 2021;
- Fotomateriaal van bewoonde tijdelijke vleermuiskast.

### Procedure

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

Aangezien de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 13 oktober 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 13 oktober 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen en is de inhoudelijke behandeling voortgezet.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 8 april 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**

De Gemeente Rotterdam is voornemens om het gebouw aan de Insulindestraat 240 te Rotterdam, dat sinds april 2019 leegstaat en definitief zijn functie als kunstatelier heeft verloren, te slopen en 26 nieuwbouwwoningen te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Het saneren van asbest in het huidige gebouw binnen het projectgebied;
- Het slopen van het huidige gebouw binnen het projectgebied tot en met de begane grond;
- Het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek;
- Het slopen van de kelder en de funderingen;
- Het bouwrijp maken van de grond;
- Het realiseren van de nieuwbouw inclusief heiwerkzaamheden;
- Het eventueel gebruiken van bouwverlichting tijdens de werkzaamheden;
- Het verzorgen van een inrit vanaf de Insulindestraat met herinrichting van een paar parkeervakken;
- Het mogelijk aanhelen van de buitenruimte bij de opgang naar de Hofbogen.

De sloopwerkzaamheden starten na ontheffingverlening en het ongeschikt maken van het gebouw en duren uiterlijk tot 27 juni 2023. De nieuwbouwwerkzaamheden duren uiterlijk tot 24 maart 2025. Gezien de mogelijke uitloop van de werkzaamheden is een langere ontheffingsperiode aangehouden.

### **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 naar de gewone dwergvleermuis is niet volledig uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar middernachtzwermen of massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In de aanvraag is hierover aangegeven dat het gebouw, bestaande uit twee tot drie bouwlagen en veel glas, niet de fysische kenmerken en een voldoende temperatuurbuffering bevat die benodigd zijn om geschikt te zijn voor een





massawinterverblijfplaats. Om die reden is het voorkomen van massawinterverblijfplaatsen uitgesloten en heeft dit onderzoek niet plaatsgevonden. Met het onderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er is één zomerverblijfplaats met één individu en één paarverblijfplaats met één individu aangetroffen. De ingang van de zomerverblijfplaats bevindt zich vermoedelijk bij een open ventilatierooster aan de oostzijde van het gebouw. De ingang van de paarverblijfplaats bevindt zich in de zuidgevel. De exacte invliegopeningen van deze verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld omdat de vleermuizen niet in- of uitvliegend zijn waargenomen. 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. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het document 'Activiteitenplan Insulindestraat 240 te Rotterdam' van 3 maart 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 13 oktober 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van het gebouw in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 12 maart 2021 zijn zes tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 van Vivara Pro en zes van het type VK WS 02 van Vivara Pro opgehangen aan de gevels van gebouwen binnen een straal van 200 meter van de huidige verblijfplaatsen. Zes kasten hiervan zijn op een hoogte van minimaal zeven tot acht meter onder de dakrand opgehangen ter compensatie van het huidige paarverblijf. De andere zes kasten zijn op een hoogte van minimaal drie meter ter compensatie van het zomerverblijf opgehangen. In de permanente situatie worden twaalf permanente vleermuiskasten gerealiseerd van het type IB VL 05 van Vivara Pro in de gevels van het gebouw aan de Insulindestraat 240 te Rotterdam, conform de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden geboden voor de gewone dwergvleermuis.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden wordt het gebouw ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een deskundige (als bedoeld in vs. 5). Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps of het creëren van tocht door over de volledige hoogte van de muur of verdieping de hoeken van het gebouw te verwijderen, waardoor er in de spouw een flinke tocht ontstaat en licht diep in de spouw kan doordringen. Daar waar de exacte invliegopening van een verblijfplaats onbekend is, dient de gevel waar de vermoedelijke verblijfplaats aanwezig is, in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van purschuim, glaswol, steigerdoek of netten is niet toegestaan. Het ongeschikt maken vindt plaats in de actieve periode, die globaal loopt van 15 april tot en met 15 oktober. Indien de klimatologische omstandigheden (gunstige omstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 oktober tot en met 31 oktober. Dit dient door de deskundige te worden bepaald en vastgelegd te worden in het logboek. Deze werkwijze dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet bij gunstige weersomstandigheden, zoals hiervoor genoemd, en deze dienen door de deskundige te worden opgenomen in het logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden





uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 9. Met deze 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).

Voor een goede compensatie en mitigatie is het van belang dat de permanente voorzieningen geschikt blijven voor gebruik. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten blijven via een open aanvliegeroute, de voorzieningen niet belicht mogen worden en de voorzieningen niet vervuild mogen raken. Hiervoor is controle en eventueel onderhoud vereist, dit hebben wij geborgd in voorschrift 10.

Na het realiseren van de permanente voorzieningen geldt voor de verblijfplaatsen een gewenningsperiode van minimaal drie maanden voor zomerverblijfplaatsen, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen, en minimaal zes maanden voorafgaand aan de paarperiode. Pas na inachtneming van deze gewenningsperiode kunnen de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen. Hiervoor dienen de kasten allereerst te worden gecontroleerd en de kasten mogen vervolgens bij afwezigheid van vleermuizen worden vrijgegeven. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 11.

De gewone dwergvleermuis komt 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 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 sloopwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

### **Ecologisch werkprotocol**

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

### **Belangenonderbouwing**

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van '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 huidige pand uit 1908 voldoet niet meer aan wettelijk gestelde eisen omtrent isolatie en ventilatie. Het gebouw tocht, is onverwarmd en er zijn lekkages waarvan de sporen op meerdere plaatsen in het gebouw zichtbaar zijn. Door de bouwkundig zeer slechte staat, staat het pand sinds april 2019 leeg en heeft het definitief zijn functie als kunstatelier verloren. Daarnaast is asbest aanwezig in het gebouw. Dit betreft een hoog risico, risico-klasse 1 en 2. Als het gebouw blijft staan, kan door verwerking, instorting of brandgevaar de aanwezige asbest een gevaar vormen voor de volksgezondheid. De vezels kunnen dan in de lucht terecht komen en kunnen worden ingeademd door omwonenden. Door bovenstaande redenen is de sloop van het gebouw nodig in het licht van de volksgezondheid.

Na de sloop wordt het plangebied heringericht. De locatie Insulindestraat 240 is aangewezen als een nieuwbouwlocatie voor het realiseren van 26 woningen in het middensegment. In 2016 heeft de gemeente Rotterdam haar Woonvisie vastgesteld. Centraal in de opgave staat het beantwoorden aan de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. In het coalitieakkoord 2018-2022 Nieuwe energie voor Rotterdam wordt benadrukt dat er 18.000 woningen gebouwd dienen te worden. Woningen in het middensegment hebben bij deze opgave prioriteit,





om – in lijn met de Woonvisie – meer aantrekkelijke woonmilieus te realiseren en te voorzien in de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en ‘young potentials’. In de Insulindestraat doet zich nu de mogelijkheid voor om het aanbod aan woningen in het middensegment te vergroten. Kortom, de sloop en nieuwbouw van de locatie Insulindestraat 240 zorgen voor een groter woningaanbod.

De nieuwe woningen zullen duurzamer zijn dan het huidige gebouw. De Vuistregels voor Bouwen in de Stadswijken<sup>2</sup> (vastgesteld in 2019) maken duurzaam bouwen een integraal onderdeel van nieuwbouw in de stad. De Vuistregels bevatten een samenvatting van gemeentelijk beleid en de gemeentelijke ambities. De nieuwbouw in de Insulindestraat zal op een duurzame wijze worden opgericht en hiermee in gebruik energiezuinig, klimaatadaptief, gezond, natuurinclusief en circulair zijn. Daarmee gaat Rotterdam verder dan de nationaal geldende BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouwen). Zo is koppeling aan het restwarmtenet of een vergelijkbaar alternatief vereist. Daarnaast dient het gebouw regenwater vast te houden met het bergen van een hoogte van 50 mm water over het gehele perceeloppervlak, bijvoorbeeld via een waterbergend daklandschap. Verder gelden specifieke eisen voor het natuurinclusief maken van het gebouw. De ligging van de nieuwbouw naast het toekomstige Hofbogenpark, dat als ecologische verbinding gaat fungeren, maakt daarnaast een koppeling met de nieuwe ontwikkeling mogelijk. In de uitvraag naar een marktpartij voor het bebouwen van het perceel aan de Insulindestraat is het vormgeven van de (ecologische) relatie met het Hofbogenpark één van de belangrijke gunningscriteria.

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, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiespecifiek. Het betreft sloop van een bestaand gebouw dat niet meer aan de huidige eisen van gezondheid voldoet. Gezien de vervallen staat van het huidige gebouw en de aanwezigheid van asbest is het niet mogelijk om het gebouw via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan vanwege de gewijzigde klimatologische omstandigheden. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone 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 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 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.

<sup>2</sup> [https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen/Vuistregels\\_Stadswijken-202101.pdf](https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen/Vuistregels_Stadswijken-202101.pdf)  
00611558-00020264