



Zaaknummer : 00616902
Ons Kenmerk : 00616902-00016885
Datum : 18-10-2021

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

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 18 mei 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 renovatiewerkzaamheden aan de Exercitiestraat 2 en 19 tot en met 25 en de Paradijslaan 104 tot en met 108 te Rotterdam. De ontheffing is aangevraagd namens de Stichting Woonstad Rotterdam. 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 oktober 2021 tot en met 31 december 2024.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan de Stichting Woonstad Rotterdam;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 6 oktober 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2024.

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;
 - 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 Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en de Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam' van 10 mei 2021. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient 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 en de ruige 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 de 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 5 van het rapport 'Activiteitenplan Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en de Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam' van 10 mei 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 verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober en onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Indien klimatologische omstandigheden het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 oktober tot en met 31 oktober. Dit dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald en vastgelegd 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 gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (maximaal motregen, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Daar waar de exacte invliegopening van een verblijfplaats niet bekend is, dienen alle geschikte openingen, kieren en gaten van de gevel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van netten, porschuim of glaswol 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 Uiterlijk één maand voor het plaatsen van de permanente voorzieningen, dient aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zie vs. 1) een plan van aanpak ter goedkeuring te worden overlegd. In dit plan van aanpak dient in ieder geval met de volgende punten rekening te worden gehouden:
 - a er dienen minimaal twintig voorzieningen gerealiseerd te worden. Van deze voorzieningen moet het type en de afmetingen aangegeven worden;
 - b de locaties van de permanente voorzieningen dienen gelijk of beter te zijn dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije uitvliegruimte. De locaties dienen op een kaart aangegeven te worden;
 - c de locaties van de permanente voorzieningen dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring;
 - d de locaties mogen niet bereikbaar zijn voor predatoren;
 - e er dienen verschillende microklimaten te worden aangeboden;
- 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 de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening 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 en de ruige dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van drie maanden (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen) waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, 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 18 mei 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 renovatiewerkzaamheden aan de Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en de Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam. De ontheffing is aangevraagd namens de Stichting Woonstad Rotterdam. 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 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 oktober 2021 tot en met 31 december 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en de Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer: 200193-E04, 10 mei 2021;
 - o Bijlage 2: Ecologische quickscan Schutterskwartier, Linker Rottekade, Exercitiestraat en Hoek Croos te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer: 200193-E01, 9 april 2020;
 - o Bijlage 3: Nader ecologisch onderzoek Schutterskwartier Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer: 200193-E02, 6 november 2020;
 - o Bijlage 4: Notitie omgevingscheck tijdelijke vleermuisverblijfplaatsen Schutterskwartier Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer: 200193-E04, 2 december 2020;
 - o Bijlage 5: negentien foto's met betrekking tot de huidige staat van de woningen.

Op 6 oktober 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- E-mail beantwoording vragen, KP Adviseurs B.V., 6 oktober 2021;
- Asbestinventarisatierapport 20 Woningen en 5 bedrijfsruimten aan de Exercitiestraat 19-25 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer 200022-A03, 20 augustus 2021;
- Bodemsaneringsplan Transformatielocatie Schutterskwartier fase 2B Exercitiestraat 19 t/m 25 te Rotterdam, KP Adviseurs B.V., projectnummer: 200022-B04, 25 juni 2021;
- Inspectie houtaantasting door insecten en houtrot/zwam woningen Exercitiestraat 19, 20, 24, 25, Van Lierop B.V., kenmerk: RH/RH 20/0104R, 24 september 2021.

Procedure

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

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 1 juni 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 levend 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

Stichting Woonstad Rotterdam is voornemens de woningen aan de Exercitiestraat 2 en 19 tot en met 25 en Paradijslaan 104 tot en met 108 grootschalig te renoveren. De werkzaamheden aan de Exercitiestraat 19 tot en met 25 staan gepland te starten vanaf november 2021 en duren naar verwachting twee jaar. Hierbij worden de twintig woningen en vijf bedrijfsruimtes omgevormd tot zeventien maisonnettes en tweekamerwoningen in de sociale huursector. De werkzaamheden aan de woningen aan de hoek Paradijslaan 104 tot en met 108 en Exercitiestraat 2 zullen naar verwachting vanaf 2023 starten. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden wordt ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. De grootschalige renovatiewerkzaamheden bestaan onder andere uit het herstellen van de fundering, het verbeteren van de indeling van de woningen, het renoveren en (deels) vervangen van de gevels, het vervangen van de daken en het isoleren van de vloeren en gevels. en het renoveren en deels vernieuwen van de daken.

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 de ruige 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 bevindt zich één zomerverblijfplaats van één individu in de zuidgevel van de Paradijslaan 104. Deze bevindt zich in een opening tussen stenen, in de nis ter hoogte van de derde verdieping. Tevens zijn er drie paarverblijfplaatsen met elk één individu aangetroffen in het plangebied. Eén van de paarverblijfplaatsen bevindt zich aan de voorzijde van de Exercitiestraat 2, één van de paarverblijfplaatsen bevindt zich aan de westgevel van Exercitiestraat 24 en één van de paarverblijfplaatsen bevindt zich aan de oostgevel van Exercitiestraat 24C. Van de paarverblijfplaatsen kon de



exacte invliegopening niet vastgesteld worden, 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 als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze zomer- en paarverblijfplaatsen met milde winterfunctie verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied is één paarverblijfplaats met één individu van de ruige dwergvleermuis aanwezig. De paarverblijfplaats bevindt zich in de zuidgevel van Paradijslaan 106. De exacte invliegopening kon hierbij niet vastgesteld worden, omdat de vleermuis niet in- of uitvliegend is waargenomen. 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 gaat deze paarverblijfplaatsen met milde winterfunctie 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 Exercitiestraat 2 en 19 t/m 25 en de Paradijslaan 104 t/m 108 te Rotterdam' van 10 mei 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Op 12 februari 2021 zijn 32 tijdelijke vleermuiskasten van het type VK MP 04 opgehangen aan bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. De kasten zijn opgehangen aan bebouwing in de Rusthoflaan, Paradijslaan en de Kerkhoflaan. De locaties voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de permanente situatie worden permanente voorzieningen gerealiseerd door het aanbrengen van gevelbetimmeringen conform de richtlijnen zoals genoemd in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Op de puntgevels van de woningen aan de Exercitiestraat 19 tot en met 25 wordt gevelbetimmering aangebracht bestaande uit platen tegen de gevels waardoor er per gevel enkele vierkante meters geschikte ruimte wordt gecreëerd. Zowel de binnenzijde van de plaat, als de buitenmuur waarop deze wordt bevestigd worden ruw gemaakt om als griplaag voor vleermuizen te kunnen dienen. De voorzieningen worden op een hoogte van minimaal drie meter aangebracht en aan de onderzijde van de voorziening zal een ruimte zijn van circa drie cm en aan de bovenzijde zal dit circa 1,5 cm zijn. Zodoende worden er voldoende verschillende microklimaten aangeboden aan de vleermuizen om in te kunnen verblijven. Het is nog niet bekend welk type permanente voorziening gerealiseerd wordt aan de hoekwoningen van Exercitiestraat 2 en Paradijslaan 104 tot en met 108. In totaal dienen er minimaal twintig permanente voorzieningen gerealiseerd te worden. Omdat de exacte uitwerking van de permanente voorzieningen nog niet bekend is, dient uiterlijk één maand voor het realiseren van de permanente voorzieningen een concreet plan van aanpak aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden overlegd, waarin beschreven staat welk type(s), aantal, afmetingen, locaties, hoogte, en oriëntaties de permanente voorzieningen zullen hebben. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.



Met de hiervoor genoemde maatregelen worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de bebouwing ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een deskundige. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken vindt plaats in de actieve periode, die globaal loopt van 15 april tot en met 15 oktober. Indien klimatologische omstandigheden het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 oktober tot en met 31 oktober. Dit dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald en vastgelegd in het logboek. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. Daar waar de exacte verblijfplaats niet bekend is, dienen alle geschikte openingen, kieren en gaten van de gevel ongeschikt gemaakt te worden. Deze werkwijze dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet bij gunstige weersomstandigheden (maximaal motregen, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft). Het gebruik van netten, purschuim of glaswol is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De begeleidende ecooloog dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het logboek. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Daarnaast wordt er gefaseerd ongeschikt gemaakt omdat werkzaamheden aan de woningen aan de Exercitiestraat 19 tot en met 25 als eerst worden uitgevoerd, waarbij ook de permanente voorzieningen beschikbaar komen voordat gestart wordt met de werkzaamheden aan de hoekwoningen aan de Exercitiestraat 2 en Paradijslaan 104 tot en met 108. 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 renovatiewerkzaamheden 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 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 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'.

De bebouwing, gebouwd in 1924, is bijna honderd jaar oud en verkeert in een zeer slechte staat. Er is sprake van een verre mate van verval en er is al jaren geen regulier onderhoud meer uitgevoerd omdat de woningen in het verleden genomineerd waren om gesloopt te worden. Een deel van de woningen is onbewoonbaar verklaard en een ander deel wordt reeds elf jaar anti-kraak verhuurd. Een deel van de bedrijfsruimtes staat ook leeg vanwege schimmelproblematiek in de kelders. In de woningen is ook sprake houtrot van kozijnen en vloeren,



schimmelvorming en scheuren in de buitengevels, wat is aangetoond met foto's. De aanwezigheid van schimmels en vocht- en tochtproblemen in huizen verhoogt het risico op luchtwegklachten, luchtweginfecties en het ontstaan of verergeren van astma. Ook is er sprake van zwamaantasting bij een aantal woningen waardoor de gehele vloeren met balklagen vervangen dienen te worden. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden deze vocht-, tocht- en schimmelproblemen en zwamaantasting opgelost waardoor de woningen weer bewoonbaar worden en zodat de gezondheid van bewoners niet in het geding komt.

De balkons aan de achterzijde van de woningen aan de Paradijslaan zijn verwijderd in verband met calamiteitenonderhoud omdat er kans was op instortingsgevaar. De balkons aan de Exercitiestraat 19 tot en met 25 zijn niet verwijderd, maar mochten eveneens niet meer gebruikt worden omdat deze tevens in zeer slechte staat verkeren. Uit inspecties is naar voren gekomen dat de achtergevels van Exercitiestraat 21 tot en met 25 in zijn geheel vervangen dienen te worden. De voorgevels worden niet vervangen, maar het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de gevel is noodzakelijk. Indien de werkzaamheden niet uitgevoerd worden, raakt de bebouwing enkel verder in verval en kunnen onveilige situaties ontstaan door het loskomen van delen van gevels, balkons, metselwerk of gesteente. Het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden draagt daarmee bij aan de openbare veiligheid.

Naast het feit dat de staat van de huidige woningen zeer slecht is, zijn de woningen tevens niet geïsoleerd. Niet geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in de CO₂-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Het huidige energielabel van de locatie ligt gemiddeld op label E tot G. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden worden de gevels en vloeren geïsoleerd en worden tevens de daken vernieuwd. Zodoende zullen de woningen na de renovatie energielabel A+ en A++ krijgen. Hiermee draagt de voorgenomen renovatie bij aan de doelstellingen uit het Energie- en klimaatakkoord. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Door het uitvoeren van de werkzaamheden komen nieuwe toekomstbestendige woningen beschikbaar met de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Door de indeling van de woningen te veranderen en de bedrijfsruimtes aan de Exercitiestraat 19 tot en met 25 eveneens te betrekken tot deze woningen, ontstaan geschikte tweekamerwoningen in de sociale huursector, waar gezinnen met kinderen kunnen wonen. In Crooswijk is weinig sociaal bezig voor gezinnen, waarmee met dit project weer geschikte sociale huurwoningen beschikbaar komen. Er is in de huidige krapte op de woningmarkt sprake van lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen waarbij men soms jaren moet wachten op een geschikte woning. Door het renoveren van deze woningen wordt daarmee bijgedragen aan het oplossen van de woningnood. Gezien de landelijke en regionale woningbehoefte draagt die project bij aan het groot openbaar belang van sociale en economische aard.

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 vanwege de slechte staat van de woningen. De slechte staat kan enkel verbeterd worden door het uitvoeren van groot onderhoud. De gevels zijn in slechte staat en dienen hersteld en deels vervangen te worden. Daarnaast is de huidige ruimte en indeling van de woningen ongeschikt om om te vormen tot nieuwe woningen zonder grootschalig te renoveren. Middels renovatiewerkzaamheden worden ruimere woningen



gecreëerd en worden ook de benodigde energetische maatregelen getroffen die voldoen aan de huidige eisen van deze tijd. Indien de werkzaamheden niet uitgevoerd worden, leidt dit enkel tot groter verval van de woningen en raken de huidige vleermuisverblijfplaatsen op den duur ook ongeschikt. Tot slot is het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden ook een alternatief geweest en was hier in het verleden ook sprake van geweest. Daarmee zouden de huidige verblijfplaatsen ook verloren zijn gegaan. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd, waarbij de woningen aan de Exercitiestraat eerst worden aangepakt en de hoekwoningen op de Exercitiestraat en Paradijslaan vanaf 2023 worden aangepakt. Zo komen permanente voorzieningen ook gefaseerd beschikbaar, wat de effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zo veel mogelijk beperkt.

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.