



Zaaknummer : 00617619  
Ons Kenmerk : ODH347903  
Datum : 14-06-2022

## **Beschikking**

### **Wet natuurbescherming - Soortenbescherming**

#### **Onderwerp**

Op 27 mei 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan 103 woningen aan de Patrimonium's Hof 1-42, Jasmijnstraat 46-58, Dahliastraat 1-17, 1<sup>e</sup> Balsemienstraat 2-18 en Hillevliet 61-85 te Rotterdam en wordt aangevraagd namens Stichting Vestia. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus, 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 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*);
- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2021 tot en met 31 augustus 2026.

#### **Besluit**

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Vestia;
- II. de voorschriften 1 tot en met 16 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 12 april 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 januari 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:

- 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 een 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 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 beschermde natuurwaarden Patrimonium's Hof' van 7 mei 2021 en de aanvullende informatie van 12 april 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 deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de huismus en de gewone dwergvleermuis.

5 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 beschermde natuurwaarden Patrimonium's Hof' van 7 mei 2021 en de aanvullende stukken van 12 april 2022.

---

<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 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 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 wordt 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 één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen of 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 De tijdelijke alternatieven voor de huismus en gewone dwergvleermuis mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel zijn of de oorspronkelijke situatie weer gereed is. De verwijdering dient begeleid te worden door een deskundige (vs. 4). Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

#### *Huisumus*

- 10 In aanvulling op de huismustillen dienen 25 tijdelijke nestkasten voor de huismus te worden gerealiseerd in de directe omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Deze nestkasten dienen te bestaan uit bewezen effectieve maatregelen welk type voorafgaand aan de plaatsing dienen te worden gemeld bij de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Daarnaast dienen de voorzieningen verspreid in de omgeving te worden gerealiseerd in de nabijheid van groen(voorzieningen), maximaal geclusterd per vijf stuks op een minimale afstand van 50cm tussen de nestplaatsen. Het gebruik van mussenflats is hierbij niet toegestaan.
- 11 De tijdelijke nestkasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de kast hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de huismus.
- 12 Het ongeschikt maken van de huismusnesten dient verricht te worden buiten het broedseizoen van de huismus, die loopt van 1 maart tot en 31 augustus, en buiten koude perioden (gedefinieerd als 3-5 dagen nachtvorst). Indien sprake is van late broedsels dient ook de maand september te worden ontzien. Zulks ter beoordeling van de deskundige (vs. 4). Daarnaast dient het ongeschikt maken van de huismusnesten te worden uitgevoerd door het plaatsen van borstels. Het gebruik van netten is niet toegestaan.



#### *Gewone dwergvleermuis*

- 13 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding van een deskundige (vs. 4). Daar waar de exacte invliegopening van de verblijfplaats niet bekend is dient de bebouwing in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van netten, glaswol of purschuim is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. 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 <5 Bft) en deze dienen te worden opgenomen in een 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 de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 14 Ten behoeve van het ongeschikt maken wordt gebruik gemaakt van Pu rondschuim. Elke ruimte in de bebouwing dient in verbinding te staan met minimaal één exclusion flap.
- 15 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen voor vleermuizen 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.
- 16 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige (vs. 4). Na inachtneming van een gewenningsperiode van drie maanden, waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen voor zomerverblijfplaatsen en minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen voor paarverblijfplaatsen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn. De tijdelijke kasten mogen 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 daarvan.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 27 mei 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan 103 woningen aan de Patrimonium's Hof 1-42, Jasmijnstraat 46-58, Dahliastreet 1-17, 1<sup>e</sup> Balsemienstraat 2-18 en Hillevliet 61-85 te Rotterdam en wordt aangevraagd namens Stichting Vestia. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus, 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 3.1, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*);
- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2021 tot en met 31 augustus 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Notitie – Quick scan Patrimonium's Hof, Bureau Stadsnatuur, projectnummer: 1957, 21 februari 2019;
- Onderzoek beschermde natuurwaarden Patrimonium's Hof Rotterdam, Bureau Stadsnatuur, bSR-rapport 390, projectnummer: 2030, December 2019;
- Programma van Constructieve Uitgangspunten, CAE, projectnummer: CADE 180101, 24 juli 2020;
- Uitvoeringsplan 2019-2022 – Rotterdam Zuid, Programmabureau NPRZ, 21 januari 2019;
- Woonvisie Rotterdam – Koers naar 2030 agenda tot 2020, Gemeenteraad Rotterdam, 15 december 2016;
- Onderzoek Patrimonium's Hof, CEA, Revisie 0, 12 oktober 2015;
- Patrimonium's Hof te Rotterdam – Waardenstellend onderzoek. Crimson, 2017;
- Voorbereidingsplanning, ██████████ Bouw;
- Projectomschrijving – Patrimonium's Hof te Rotterdam, Stichting Vestia, 24 februari 2021;
- Overzicht situatie nieuwe toestand Begane Grond, Putter Partners, 13 maart 2020.
- Presentatie Patroniums's Hof, ██████████ Bouw;
- Tekening: Type A1: Bestaand/ Nieuw, Putter Partners, 28-8-2019;
- Activiteitenplan beschermde natuurwaarden Patrimonium's Hof, Bureau Stadsnatuur, rapportnummer: 408, projectnummer: 2211, 7 mei 2021.

Op 12 april 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Memo – Verzoek om aanvullende informatie Patrimonium's Hof te Rotterdam, Bureau Stadsnatuur, kenmerk: bSR2211-M1, 12 april 2022;
- Uitvoeringsplanning Concept, ██████████ Bouw, 18 januari 2022.

### 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 8 maart 2022 verzocht om aanvullende gegevens. Deze informatie is op 12 april 2022 ontvangen.

### **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.

### **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.

### **Toetsingskader en grondslag beschikking**

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.1, 3.3, 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De huismus is een van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb is het verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

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 3.3, vierde lid en 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 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, en artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding respectievelijk 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**

Stichting Vestia is voornemens om 103 woningen aan de Patrimonium's Hof 1-42, Jasmijnstraat 46-58, Dahliastraat 1-17, 1<sup>e</sup> Balsemienstraat 2-18 en Hillevliet 61-85 te Rotterdam te renoveren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het verwijderen van het groen rond de woningen in het tussengebied; het plantsoen rond de historische fontein blijft ongemoeid en wordt zelfs aangevuld met groen.



- het herstellen van dakpannen (alleen waar nodig, geen totale vervanging).
- het vervangen en/of onderhoud aan dakgoten, dakkapellen, dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren.
- het verwijderen van alle uit 1992 aangebrachte balkons aan de achtergevels op de vijfde verdieping na.
- het aanbrengen van een nieuwe holle buis paalfundering met constructieve geïsoleerde betonen begane grond vloer na het verwijderen van alle houten begane grond vloeren in alle woningen.
- het herstellen van alle beschadigingen en scheuren aan de buitengevels van het complex.
- het reinigen en waar nodig herstellen van het voegwerk van alle buitengevels.
- het vervangen van alle beglazing in de kozijnen van de buitengevels.
- het vervangen van alle kunststof kozijnen in de achtergevels.
- het transformeren van 104 wooneenheden naar 87 woningen.
- het vernieuwen van alle installaties.
- het verwijderen van alle gasaansluitingen.
- het aansluiten van alle woningen op het stadsverwarmingsnetwerk van Vattenfall.
- het aan de binnenzijde isoleren van het dak.
- het aan de binnenzijde isoleren van alle buitenmuren.
- het herstellen van houtrot en uitvoeren van schilderwerk aan alle te schilderen onderdelen van het complex.
- het opnieuw inrichten van het gebied tussen de binnenste en buitenste ring.

De renovatiewerkzaamheden starten naar verwachting in september 2022 en duren naar verwachting enkele maanden.

#### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2019 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de huismus en vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek naar de huismus is niet geheel uitgevoerd conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Echter hebben er in aanvulling op de onderzoeksinspanning, in 2020 – 2022 extra veldbezoeken plaatsgevonden, waarmee voldoende is geborgd dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de huismus en de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

#### *Huisumus*

De huismus is in het plangebied aangetroffen. In verschillende woningen in het plangebied zijn in totaal vijftien nestplaatsen aangetroffen. Daarnaast maakt de huismus gebruik van het essentieel groen in de nabijheid van de bebouwing om in te schuilen en te foerageren. Met de geplande werkzaamheden worden deze nestplaatsen tijdelijk niet toegankelijk en gaat essentieel leefgebied verloren en wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb overtreden.

#### *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn vier zomerverblijfplaatsen aangetroffen waarvan twee ook als paarverblijfplaats worden gebruikt. Twee zomer- en paarverblijfplaatsen bevinden zich tussen het balkon en de gevel aan de 1e Balsemienstraat 2 en onder de nokvorst van Patrimonium's Hof 21/ 22. De overige twee verblijfplaatsen zijn waargenomen in de zuidelijke en westelijke hoek van de buitenring woningen. De precieze invliegopeningen zijn niet 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 gierwaluw tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteitenplan beschermde natuurwaarden Patrimonium's Hof' van 7 mei 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 12 april 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en buiten de kwetsbare broedperiode van de huismus en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de huismus en de gewone dwergvleermuis.

### **Staat van instandhouding**

#### *Huisumus*

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden worden vijftien nesten van de huismus tijdelijk ontoegankelijk en zijn deze tijdelijke onfunctioneel. Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn twee huismustillen geplaatst. Huismustillen zijn niet bewezen effectieve maatregelen en worden daarom slechts voor 50% meegeteld in de compensatie voor de huismus. Derhalve achten wij het redelijk om op te nemen in de voorschriften dat in aanvulling op de huismustillen nog 25 tijdelijke nestkasten voor de huismus dienen te worden gerealiseerd in de directe omgeving van het plangebied, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Deze nestkasten dienen te bestaan uit bewezen effectieve maatregelen welk type voorafgaand aan de plaatsing dienen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Daarnaast dienen de voorzieningen verspreid in de omgeving te worden gerealiseerd nabij groen(voorzieningen), maximaal geclusterd per vijf stuks, met een minimale afstand van 50 cm tussen de nestplaatsen. Het gebruik van mussenflats is hierbij niet toegestaan. Dit is in de voorschriften geborgd.

Naast de huismustillen zijn in mei 2021 acht clusters van in totaal zestien Hedera hagen (120x180cm) met frames en acht stuks Fargesia-bamboe geplaatst op het binnenterrein van het plangebied. Daarnaast wordt een groene erfafscheiding gerealiseerd in het appartementencomplex welke bestaat uit 540m<sup>2</sup>. Voor de aan te planten hagen wordt gebruik gemaakt van liguster, meidoorn en haagbeuk en bieden beschutting voor de huismus. In de wooncontracten van de bewoners is opgenomen dat dit groen in stand gehouden moet worden. Het dak van iedere nieuw berging wordt bedekt met mos-sedum van totaal circa 400m<sup>2</sup>. Deze maatregelen bieden gelijkwaardige compensatie voor het essentieel leefgebied wat verloren gaat of ontoegankelijk wordt door het uitvoeren van de werkzaamheden.

In de permanente situatie komen de oorspronkelijke nestplaatsen weer beschikbaar. Wij achten de huidige maatregelen in combinatie met de opgelegde voorzieningen, voldoende ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de broedperiode en perioden van vorst worden de nesten van de huismus ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er huismussen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit dient te worden uitgevoerd door het plaatsen van weringsborstels in de dakgoten. Dit hebben wij opgenomen in voorschriften. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017).

De huismus komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenomen maatregelen, de opgelegde voorschriften en het feit dat de nestplaatsen na de werkzaamheden weer beschikbaar komen, is het aannemelijk dat de huismus in de directe omgeving aanwezig blijft.



### *Gewone dwergvleermuis*

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vier zomerverblijfplaatsen met milde winterfunctie, waarvan twee eveneens als paarverblijfplaats worden gebruikt, van de gewone dwergvleermuis verloren. Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 van VivaraPro opgehangen aan de gevels van bebouwing aan de Patrimonium's hof, Jasmijnstraat, Hillevliet en Balsemienstraat. In de permanente situatie blijven de gerealiseerde vleermuiskasten hangen. Door de monumentale status van de woningen is het niet mogelijk om vleermuiskasten in te bouwen. Daarnaast komen de ruimten voor de verblijfplaatsen in de permanente situatie weer beschikbaar, al zijn de klimatologische omstandigheden naar verwachting anders als gevolg van isolerende werkzaamheden. Gelet op bovenstaande situatie zijn wij van mening dat gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden worden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te 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 in combinatie met PU rondschuim wat wordt aangebracht in de kieren. In de voorschriften hebben wij opgenomen dat elke ruimte in de bebouwing in verbinding moet staan met minimaal één exclusion flap. Daar waar de exacte verblijfplaats niet bekend is, dient de gehele bebouwing ongeschikt gemaakt te worden. Daarnaast dient de huidige werkwijze gedurende vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet, waarbij geen gebruik gemaakt mag worden van purschuim, glaswol of netten. Daarmee 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).

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuissoort in Nederland en komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenomen maatregelen en het feit dat de verblijfplaatsen na afronding van de werkzaamheden weer beschikbaar zijn 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 renovatiewerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de huismus en 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'.

Uit onderzoek van bureau Crimson Architectural Historians is geconcludeerd dat het complex een zodanig hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde heeft, dat slopen van het complex in welke vorm dan ook sterk wordt afgeraden. Daarnaast is het complex een monument van Rotterdamse en Nationale orde. De betonnen funderingen van het complex zijn op staal gefundeerd. De lange aaneengeschakelde gevels van het complex vertonen op veel plaatsen verzakkingen, waardoor ernstige en niet gelijkmatige scheurvorming in het metsel- en voegwerk van alle gevels zijn ontstaan. Op basis hiervan is het zakkingspatroon gemonitord en onderzoek uitgevoerd naar de bodem en fundering. Uit dit onderzoek blijkt dat in de grondlagen onder het complex veenlagen voorkomen met uiteenlopende kwaliteit waardoor de stalen funderingen niet kunnen worden opgevangen. Om



onherstelbare schade, risico op instorting op termijn en het verder door het huidige maaiveld zakken te voorkomen, is het noodzakelijk om de funderingen onder het complex te stabiliseren.

Naast scheuren door verzakkingen vertonen de gevels ook vochtschade. Deze zijn waarschijnlijk veroorzaakt door een foutieve gootconstructie in combinatie met lekkage van oude loden hemelwaterleidingen die in het metselwerk van de gevels zijn opgenomen en/of door vochttransport van binnenuit door foutief aangebrachte of beschadigde voorzetwanden. De zolders boven de plafonds van de slaapverdiepingen en de verticale leidingschachten zijn zodanig geconstrueerd dat deze situatie naar huidige maatstaven brandgevaarlijk is. Tijdelijk is dit probleem in overleg met het bevoegd gezag opgelost door in alle woningen draadloos gekoppelde rookmelders te installeren. In een aantal woningen in het plangebied heeft in 1992 geen renovatie plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat schimmels zijn ontstaan op de begane grondvloer welke als gevolg hiervan is ingestort. Onderzoek naar de oorzaak en herstel met het oog op het monumentale karakter van het complex is gewenst.

Alle woningen worden verwarmd door individuele gasketels en er wordt gekookt op gas. In het huidige plan is ook het gasloos maken van het gehele complex opgenomen. Op dit moment wordt een overeenkomst warmte levering met Vattenfall uitgewerkt. De benodigde regelruimte voor de stadsverwarmingsinstallatie zal in de nieuwbouw van het Dahliablok aan de Dahliastraat gerealiseerd worden. Tot aan die tijd wordt aangesloten op een tijdelijke unit voor warmtelevering. Daarmee draagt het huidige project eveneens bij aan de gewenste doelen van het vastgestelde klimaatakkoord en is het hiermee van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de huismus en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

#### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden vanwege de huidige gebouwen in het plangebied waar renovatiewerkzaamheden benodigd zijn. De woningen dienen gerenoveerd te worden vanwege de slechte staat van de funderingen, de scheurvorming en om te blijven voldoen aan de huidige maatstaven van comfort en energieprestatie. Hierbij is het onvermijdelijk dat de aangetroffen nest- en verblijfplaatsen tijdelijk worden weggenomen. Door de status van Rijksmonument is een alternatieve werkwijze, zoals het slopen, niet mogelijk. Daarnaast gaan de aangetroffen nest- en verblijfplaatsen met deze werkwijze permanent verloren. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke 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 huismus en de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens werkzaamheden te verminderen.

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 huismus en 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 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid van de Wnb worden verleend.