



Zaaknummer : 01001126  
Ons Kenmerk : ODH112117  
Datum : 15 november 2021

## **Beschikking**

### **Wet natuurbescherming - Soortenbescherming**

#### **Onderwerp**

Op 25 juni 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de woonblokken gelegen aan de Schaloeistraat 2 tot en met 112 en 5 tot en met 59, Lichtenbergweg 29 tot en met 111, Hillenraadweg 20 tot en met 46, Loevesteinlaan 905 tot en met 993 en 1001 tot en met 1041 en de Cannenburglaan 242 tot en met 296 en 261 tot en met 287 en het realiseren van nieuwe appartementencomplexen. De ontheffing is aangevraagd namens SR Moerwijk B.V. 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 1 augustus 2021 tot en met 31 juli 2024.

#### **Besluit**

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan SR Moerwijk B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en aanvullende documenten van 21 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 2029.



### **Ondertekening**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
namens 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-mail: 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 Schaloenstraat te Den Haag' van 9 april 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 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: 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 in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Schaloenstraat te Den Haag' van 9 april 2021 en het rapport 'Ecologisch werkprotocol Schaloenstraat en omgeving te Den Haag' van 4 april 2019.
- 7 Indien een of meerdere in voorschrift 6 genoemde 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 verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 5). Er dient buiten de kwetsbare kraam- en winterslaaperperiode ongeschikt gemaakt te worden. Dit houdt in dat het ongeschikt maken uitgevoerd kan worden in de periode van 15 april tot en met 15 mei en de periode van 15 juli tot en met 15 oktober. Indien de klimatologische omstandigheden (gunstige weersomstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) het toelaten, kan het ongeschikt maken tevens plaatsvinden tussen 15 oktober tot en met 31 oktober. Zulks ter beoordeling aan de deskundige en dient te worden opgenomen in het logboek. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps en/of het creëren van tocht. Daar waar de exacte invliegopeningen van de verblijfplaatsen niet bekend zijn, dient de bebouwing in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. De methode van ongeschikt maken dient gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (zoals hiervoor benoemd). Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten is niet toegestaan. De data, tijden en weersomstandigheden tijdens het ongeschikt maken dienen door de deskundige te worden opgenomen in het logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek voorafgaand aan zonsopkomst 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 Het aanlichten van de gevels om ingebruikname van de verblijfplaatsen te voorkomen, mag alleen worden toegepast als aanvulling op het gebruik van exclusion flaps en/of het creëren van tocht. De verlichting mag pas worden aangezet als er zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. De na-nacht, rond twee uur voor zonsopkomst, is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten. Zulks ter beoordeling van de begeleidend deskundig ecooloog. Deze gegevens dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het logboek.
- 11 Uiterlijk drie maanden na verzending van deze ontheffing dient een plan van aanpak aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden overleg met betrekking tot de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. Hierbij dient te worden aangegeven welk aantal en welk type(n) voorzieningen, inclusief afmetingen, materiaal en aantal compartimenten worden gerealiseerd. Tevens dient een exacte uitwerking te worden aangeleverd van de locaties die de voorzieningen zullen krijgen, inclusief hoogtes en oriëntaties.
- 12 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.



- 13 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 5). Na inachtneming van een gewenningstijd van één volledig kraamseizoen met betrekking tot de kraamkasten, en minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen voor de zomer- en paarverblijfkasten, 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.
- 14 De effectiviteit van de permanente voorzieningen dienen te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 5). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen als kraam- en/of winterverblijfplaats. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
  - a de monitoring dient te worden uitgevoerd in het tweede en vierde jaar na voltooiing van de nieuwbouw en het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen, conform de richtlijnen van het meest recente Vleermuisprotocol voor kraamverblijfplaatsen én massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en met voldoende waarnemers;
  - b de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In deze rapportage moet zijn opgenomen:
    - i) de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, warmtecamera etc.), wie de veldbezoeken heeft uitgevoerd en de waarnemingen die zijn gedaan per veldbezoek;
    - ii) een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;
    - iii) indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan het uitblijven van de effectiviteit van de betreffende maatregelen dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie;
    - iv) indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen aanvullende maatregelen worden opgelegd.

#### **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 25 juni 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de woonblokken gelegen aan de Schaloenstraat 2 tot en met 112 en 5 tot en met 59, Lichtenbergweg 29 tot en met 111, Hillenraadweg 20 tot en met 46, Loevesteinlaan 905 tot en met 993 en 1001 tot en met 1041 en de Cannenburglaan 242 tot en met 296 en 261 tot en met 287 en het realiseren van nieuwe appartementencomplexen. De ontheffing is aangevraagd namens SR Moerwijk B.V. 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 1 augustus 2021 tot en met 31 juli 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Schaloenstraat te Den Haag, Els & Linde B.V., 9 april 2021;
- Memo – Monitoring vleermuizen Schaloenstraat e.o. Den Haag, Els & Linde B.V., 3 maart 2021
- Afdoend onderzoek Schaloenstraat e.o. Moerwijk te Den Haag, Els & Linde B.V., projectnummer: 17.068, 17 november 2017;
- Afdoend onderzoek Schaloenstraat te Den Haag, Els & Linde B.V., projectnummer: 19.019, 10 maart 2021;
- Brief Schaloenstraat Den Haag, Els & Linde B.V., kenmerk: 19.019, 11 mei 2021;
- Ecologisch werkprotocol Schaloenstraat en omgeving te Den Haag, Els & Linde B.V., 4 april 2019;
- Sloopplanning, Sustay, 5 maart 2021;
- Memo stikstofberekening Moerwijk-Zuid, Den Haag, Rho Adviseurs B.V., 21 oktober 2020;
- AERIUS-berekening aanlegfase Moerwijk-Zuid, 21 oktober 2020;
- AERIUS-berekening gebruiksfase Moerwijk-Zuid, 21 oktober 2020.

Op 21 oktober 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief Aanwijzing actiegebied Schaloenstraat e.o. 1<sup>ste</sup> fase, Gemeente Den Haag, kenmerk: DSO/SO.2019 2212, 15 november 2019;
- Bestemming Zuidwest Gebiedsverkenning, Gemeente Den Haag, RIS302569, april 2019;
- Schaloenstraat (De Schaloen) planuitwerkingskader (vastgesteld), Gemeente Den Haag, RIS303670, augustus 2019;
- Samenwerkingsovereenkomst "Herontwikkeling Locatie Moerwijk Zuid", Stichting Staedion, SR Moerwijk B.V., De Vries en Verburg Bouw B.V.;
- Vijf asbestinventarisatierapportages met betrekking tot blok 1, 2, 4, 5 en 6, Asbest Advies Brabant B.V., juni en juli 2021.

### Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 21 oktober 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 21 oktober 2021 zijn aanvullende gegevens ontvangen.



### **Verlenging**

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 29 juli 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**

SR Moerwijk B.V is voornemens de tien portiekflats met circa 210 woningen aan de Schaloenstraat 2 tot en met 112 en 5 tot en met 59, Lichtenbergweg 29 tot en met 111, Hillenraadweg 20 tot en met 46, Loevesteinlaan 905 tot en met 993 en 1015 tot en met 1041 en de Cannenburglaan 261 tot en met 287, te slopen. Vervolgens worden ten zuidoosten van de Cannenburglaan twee grote appartementencomplexen gerealiseerd, bestaande uit een mix van laagbouw tot 20 meter hoog en in totaal drie woontorens, waarvan twee tot 65 meter hoog en één tot 40 meter hoog. Deze appartementencomplexen zullen een parkeergarage bevatten en krijgen beide een collectieve groene buitenruimte. De Schaloenstraat, die deze twee appartementencomplexen van elkaar scheidt, zal gewijzigd worden naar voetgangersgebied. Ten noordwesten van de Cannenburglaan worden tevens twee kleinere appartementencomplexen tot 20 meter hoog gerealiseerd. In totaal worden 570 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 220 in het sociale huursegment en 350 markt woningen.

De werkzaamheden vinden plaats in twee fasen, de eerste fase betreft de sloop van de zes portiekflats aan en ten zuidoosten van de Schaloenstraat en de nieuwbouw van het eerste appartementencomplex. De start van de sloopwerkzaamheden van fase 1 staat gepland na ontheffingverlening en na het ongeschikt maken van de bebouwing. Naar verwachting wordt de nieuwbouw van fase 1 opgeleverd in 2024. De tweede fase betreft de sloop van de overige vier portiekflats en nieuwbouw van het tweede appartementencomplex en de twee lage flats. De exacte startdatum van fase 2 is nog niet bekend, echter wordt er bij de planning wel rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Naar verwachting wordt fase 2 opgeleverd in 2025.



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

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2017 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Omdat de geldigheid van het onderzoek in 2017 echter maar drie jaar geldig is, heeft in 2020 nogmaals nader onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Daarmee 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. In 2017 is in de bebouwing één kraamverblijfplaats met circa dertig dieren aangetroffen. In 2020 is deze kraamverblijfplaats op dezelfde locatie nogmaals aangetroffen. Deze verblijfplaats bevindt zich in de noordwestelijke hoek van de portiekflat aan de Lichtenbergweg 43 tot en met 55. De vleermuizen zijn hierbij uitvliegend uit een gat in de gevel boven een regenpijp waargenomen. Op dezelfde locatie als de kraamverblijfplaats is in het najaar van 2017 middernachtzwermgedrag waargenomen, wat duidt op de aanwezigheid van een winterverblijfplaats. Deze winterverblijfplaats wordt naar verwachting gebruikt door een kolonie van maximaal vijftig dieren. In 2020 is tijdens het nader onderzoek geen middernachtzwermgedrag waargenomen in het plangebied. Dit kan betekenen dat deze winterverblijfplaats niet alle jaren in gebruik wordt genomen als winterverblijfplaats door de kolonie, wat redelijkerwijs ook afhankelijk kan zijn van klimatologische omstandigheden, en in de omgeving ook alternatieve winterverblijfplaatsen beschikbaar zijn.

Er zijn tevens drie zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het plangebied. Eén zomerverblijfplaats met tien individuen bevindt zich op de noordelijke gevel aan de westzijde van de Cannenburglaan 261 tot en met 287. De uitvliegopening bevindt zich in noordgevel van de portiekflat. De tweede zomerverblijfplaats met vijf individuen bevindt zich boven het balkon van een woning in de zuidwestelijke kopgevel van de Schaloenstraat 2 tot en met 112. Deze zomerverblijfplaatsen zijn gedurende het onderzoek in 2017 aangetroffen, echter zijn deze in 2020 niet nogmaals waargenomen. In 2020 is een derde zomerverblijfplaats met één individu aangetroffen op de westelijke kopgevel van de Schaloenstraat 5 tot en met 59. In 2017 is één paarverblijfplaats aangetroffen ter hoogte van de noordwestgevel van Schaloenstraat 19 tot en met 31, één paarverblijfplaats langs de noordwestgevel van Cannenburglaan 261 tot en met 287 en één paarverblijfplaats langs de zuidelijke gevel van de Hillenraadweg 34 tot en met 46. In 2020 zijn deze paarverblijfplaatsen nogmaals aangetroffen en daarnaast zijn de volgende drie paarverblijfplaatsen aangetroffen: één paarverblijfplaats in de westelijke kopgevel van de Schaloenstraat 5 tot en met 59, één paarverblijfplaats in de zuidwestelijke gevel van de Loevesteinlaan 1001 tot en met 1041 en één paarverblijfplaats in de zuidelijke gevel van de Lichtenbergweg 29 tot en met 55. Exacte locaties van de paarverblijfplaatsen zijn niet bekend omdat de gewone dwergvleermuis vliegend in balts en 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. De locatie waar de kraam- en winterverblijfplaats zich bevindt, kan door circa vijftig dieren als winterverblijfplaats worden gebruikt. 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 'Activiteitenplan Schaloenstraat te Den Haag' van 9 april 2020. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis, het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen en gefaseerd werken. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.





### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaan één kraamverblijfplaats, één winterverblijfplaats, drie zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. In het voorjaar van 2019 zijn tijdelijke vleermuiskasten opgehangen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn 24 kasten van 50x100 cm met drie compartimenten en vier kasten van 100x100 cm met drie compartimenten geplaatst. Deze kasten voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). De kasten bevinden zich aan de woningen langs de Loevesteinlaan ten noordoosten van het plangebied en de zuidwestgevel van de Lichtenbergweg 68 tot en met 140 ten zuiden van het plangebied. De kasten van 50x100 cm hangen op circa 35 tot 160 meter afstand vanaf de huidige verblijfplaatsen. De kasten van 100x100 cm hangen op circa 70 tot 130 meter afstand vanaf de huidige kraam- en winterverblijfplaats. Een afstand korter dan 50 meter vanaf de huidige kraamverblijfplaats is niet mogelijk, de kasten hangen reeds aan de dichtstbijzijnde bebouwing langs het plangebied. Omdat de werkzaamheden in twee fasen worden uitgevoerd en omdat in de directe omgeving van het plangebied voldoende natuurlijk alternatieve uitwijkmogelijkheden beschikbaar zijn, bestaande uit bebouwing uit de jaren '70 en '00 met spouwmuren en open stootvoegen, zijn er voldoende tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aanwezig voor de gewone dwergvleermuis.

In de permanente situatie wordt ofwel een vleermuisvriendelijke spouwmuur ofwel inbouwvleermuiskasten gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis. Indien een vleermuisvriendelijke spouwmuur wordt gerealiseerd, dient er tenminste 3 cm aan luchtsouw beschikbaar te zijn, of minimaal 4 cm om te kunnen dienen als kraam- en winterverblijfplaats. De invliegopeningen bestaan uit open stootvoegen, op minimaal drie meter hoogte en vrij van obstakels of verstoring. De binnenzijde van de spouwmuur moet voldoende grip bieden. Indien nodig dient glas isolatiemateriaal afgedekt te worden met vleermuisvriendelijke gaas om als griplaag te kunnen dienen. Indien het realiseren van een vleermuisvriendelijke spouwmuur niet mogelijk is, worden vleermuisinbouwkasten gerealiseerd. Hierbij dienen minimaal twaalf voorzieningen die geschikt zijn als zomerverblijfplaats, minimaal 24 voorzieningen die geschikt zijn als paarverblijfplaats, minimaal vier voorzieningen die geschikt zijn als kraamverblijfplaats en minimaal vier voorzieningen die geschikt zijn als winterverblijfplaats gerealiseerd te worden. Uiterlijk drie maanden na verzending van deze ontheffing dient een plan van aanpak aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden overlegd. Hierin dient te zijn opgenomen welk type(n) voorziening worden gerealiseerd en welke locaties, hoogtes, aantallen, afmetingen, oriëntaties, materialen en hoeveel compartimenten de voorzieningen zullen krijgen. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de portiekflats ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een deskundige (vs. 5). Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken van de zomer- en paarverblijfplaatsen vindt plaats in de actieve periode, die globaal loopt van 15 april tot en met 15 oktober. Het ongeschikt maken van de kraam- en winterverblijfplaats in de portiekflat Lichtbergweg 29 tot en met 55 dient plaats te vinden tussen 15 april tot en met 15 mei of 15 juli tot en met 15 oktober, buiten de kwetsbare kraam- en winterslaapperiode. Indien de klimatologische omstandigheden (gunstige weersomstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) het toelaten, kan het ongeschikt maken ook plaatsvinden van 15 oktober tot en met 31 oktober. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps en/of het creëren van tocht in de verblijfplaatsen. Bij het creëren van tocht worden gaten gecreëerd van minimaal 30x30 cm en worden de hoeken van de bebouwing over de volledige lengte verwijderd, waardoor een flinke tocht ontstaat in de aanwezige spouwmuur. De gekozen werkwijze dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet bij gunstige weersomstandigheden (zoals hiervoor genoemd). Het is niet toegestaan gebruik te maken van (steiger)netten, purschuim of glaswol.

Het eventueel aanlichten van verblijfplaatsen ten behoeve van het ongeschikt maken mag enkel als extra maatregel worden ingezet, ter aanvulling op het gebruik van exclusion flaps of het creëren van tocht. Deze verlichting kan pas



worden aangezet als er zekerheid is dat de aanwezige vleermuizen de verblijfplaats hebben verlaten en nog niet zijn teruggekeerd. Circa twee uur voor zonsopkomst is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten. Vleermuizen zullen onder minder gunstige weersomstandigheden en in het najaar eerder naar hun verblijfplaats terugkeren. Hier dient rekening mee gehouden te worden en de ecologisch deskundige bepaalt derhalve het meest geschikte moment om de verlichting aan te zetten. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.

Door het treffen van de genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De begeleidend deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het logboek. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

Met betrekking tot permanente voorzieningen voor kraamverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis bestaan nog kennislacunes van de effectiviteit van de alternatieve voorzieningen. Omdat door de werkzaamheden zowel een kraam- als winterverblijfplaats verloren gaan, achten wij het noodzakelijk de effectiviteit van de permanente voorzieningen te monitoren, ongeacht welk type permanente voorziening wordt gerealiseerd. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform het meest recente Vleermuisprotocol naar kraam- én massawinterverblijfplaatsen in het tweede en vierde jaar na voltooiing en beschikbaar komen van de permanente voorzieningen in de nieuwbouw. Middels deze monitoring kan de effectiviteit van de gekozen voorziening bepaald worden en of deze in gebruik is als kraam- en/of winterverblijfplaats en door hoeveel individuen van de gewone dwergvleermuis. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. In verband met de monitoringsplicht die wij opleggen, wordt een langere ontheffingsduur aangehouden, namelijk tot en met 31 december 2029.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. Op de openbare Vleermuiskaart van de gemeente Den Haag is te zien dat in de omgeving van het plangebied tevens meerdere kraamverblijfplaatsen en (massa)winterverblijfplaatsen bekend zijn van de gewone dwergvleermuis. Om die reden kan aangenomen worden dat in Den Haag een stabiele populatie van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Door de voorgenomen maatregelen 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden 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 maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

### **Belangenonderbouwing**

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



Uit de Woonvisie Den Haag 2017-2020<sup>2</sup> (RIS296833, 29 juni 2017) en de Woonagenda 2020-2023<sup>3</sup> (RIS305711, 7 oktober 2020) komt naar voren dat Den Haag kampt met een enorme woningnood. Den Haag groeit de komende jaren met 4.000 tot 5.000 inwoners per jaar. Om deze groei aan te kunnen, gaat de gemeente uit van een netto bouwprogramma van 2000 tot 2500 woningen per jaar op langere termijn. De ruimte om te groeien is echter beperkt, waardoor zorgvuldig omgegaan moet worden met bestaande wijken en bestaand groen. Tevens is het van belang om de stad aantrekkelijk te houden als gastvrije woonstad. Hierbij wordt rekening gehouden met de woonvoorkeuren van doelgroepen als starters, ouderen, studenten én gezinnen en er dient minimaal 30% van de woningen in het sociale huursegment te vallen. Met dit project wordt zowel bijgedragen aan het oplossen van het woningtekort als voldoende sociale huurwoningen gerealiseerd. Tevens wordt 38 procent van de woningen sociale huur.

Daarnaast draagt het project ook bij aan verduurzaming en een vermindering in CO<sub>2</sub>-uitstoot. In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 4,5 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Het gaat om naoorlogse woningen uit de jaren 1950-1980. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Daarnaast heeft Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-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. De woningen in het plangebied zijn gebouwd in 1952 en bevinden zich in een verouderde staat en zijn slecht geïsoleerd. Slecht geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in de CO<sub>2</sub>-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Het huidige energielabel van de woningen ligt gemiddeld op label D en E<sup>4</sup>. De nieuwe woningen zullen minimaal energielabel A krijgen. Tevens wordt de nieuwbouw gasloos. Hiermee draagt de voorgenomen sloop en nieuwbouw bij aan de doelstellingen uit het Energie- en klimaatakkoord en wordt tevens voldaan aan de verdichtingsopgave van de gemeente.

Uit asbestinventarisaties is naar voren gekomen dat er asbest aanwezig is in de woningen. Het betreft hierbij tevens asbest uit de gevaarlijkste categorie, namelijk niet-hechtgebonden asbest in risicoklasse 2. Het asbest bevindt zich onder andere in het vinylzeil en tegellijm in de keukens, woonkamers en het sanitair, maar ook in verwarmingstoestellen, buizen en pijpen en dakbedekking. Hoewel het asbest in de huidige situatie geen direct gevaar oplevert voor omwonenden, is er wel kans op het vrijkomen van asbest wanneer er sprake is van vandalisme en brandstichting. Leegstaande woningen brengen een hoger risico op inbraak, vandalisme en brandstichting met zich mee. Wanneer er sprake is van brand in de woningen, kunnen asbestvezels vrijkomen in de lucht wat een acuut gevaar oplevert voor de volksgezondheid. Asbestvezels die in de lucht zweven, kunnen ingeademd worden en veroorzaken, vaak pas na jaren, ernstige gezondheidsklachten.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van 'volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

<sup>2</sup> <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5232112/3/170629-RIS296833%20GEAMENDEERD%20Woonvisie%20Den%20Haag%202017-2030>

<sup>3</sup> [https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9011727/1/RIS305711\\_Bijlage\\_Woonagenda\\_2020-2023](https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9011727/1/RIS305711_Bijlage_Woonagenda_2020-2023)

<sup>4</sup> <https://www.nationaleenergieatlas.nl/kaarten>  
01001126-00019724



### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiespecifiek. Het betreft de sloop van bestaande portiekflats welke niet meer aan de huidige eisen van gezondheid en veiligheid voldoen. Gezien de verouderde staat van de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen die voldoen aan de eisen omtrent gezondheid, veiligheid en milieu. Daarnaast worden door sloop en nieuwbouw te plegen, ruim twee keer zoveel woningen gerealiseerd dan in de huidige situatie, waarmee dit project bijdraagt aan de huidige woningnood. Ook zullen bij renovatie de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan, omdat door de isolatiewerkzaamheden die benodigd zouden zijn, de interne klimatologisch omstandigheden in de verblijfplaatsen alsnog zullen wijzigen. 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, worden er maatregelen genomen om effecten tijdens werkzaamheden te voorkomen en worden de werkzaamheden in twee fasen uitgevoerd.

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 Den Haag 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.