



Zaaknummer : 01002600  
Ons Kenmerk : ODH348408  
Datum : 21-07-2022

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

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 13 juli 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het uitvoeren van groot onderhoud en energetische maatregelen aan wooncomplexen aan de Gaarde 65 t/m 297, Vrederustlaan 183 t/m 235 en Vrederustlaan 127 t/m 181 te Den Haag en is aangevraagd namens Woningstichting Haag Wonen. 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 januari 2022 tot en met 1 juli 2025.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Woningstichting Haag Wonen;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 6 april 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 juli 2025.

#### 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.

Bovenstaande 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'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
- 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 rapport 'Activiteitenplan Complex 1708 en 1710 De Gaarde en Vrederustlaan Den Haag' van 14 juni 2021 en de aanvullende informatie van 6 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 gewone dwergvleermuis.
- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Complex 1708 en 1710 De Gaarde en Vrederustlaan Den Haag' van 14 juni 2021 en de aanvullende stukken van 6 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 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 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.
- 8 Tijdig, minimaal één maand, voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

### **Specifieke voorschriften**

- 9 In aanvulling op de reeds geplaatste tijdelijke vleermuiskasten dienen nog minimaal tien extra vleermuiskasten geplaatst te worden op gevels waar nog geen vleermuiskasten aanwezig zijn. De vleermuiskasten dienen binnen 200 meter van het plangebied gerealiseerd te worden met verschillende oriëntaties. Daarnaast dienen ze te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
- 10 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 ecologisch deskundige. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps 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 door de deskundige te worden opgenomen in het logboek (vs.2). Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Rondschuim en weringsborstels zijn wel toegestaan, mits de hiermee afgesloten ruimtes in verbinding staan met een opening waar een exclusion flap overheen geplaatst is. Omdat de exacte locaties niet voldoende bekend zijn van alle verblijfplaatsen, dienen alle openingen in de gebouwen ongeschikt gemaakt te worden. 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.
- 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 (vs.5). 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, 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 13 juli 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag betreft het uitvoeren van groot onderhoud en energetische maatregelen aan wooncomplexen aan de Gaarde 65 tot en met 297, Vrederustlaan 183 tot en met 235 (beide behorend tot complex 1708) en Vrederustlaan 127 tot en met 181 (complex 1710) te Den Haag en is aangevraagd namens Woningstichting Haag Wonen. 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 januari 2022 tot en met 1 juli 2025.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Complex 1708 en 1710 De Gaarde en Vrederustlaan Den Haag, E.C.O. Logisch B.V., projectcode: HWEC2103, 14 juni 2021;
- Natuurtoets Complex 1708 en 1710 De Gaarde en Vrederustlaan, E.C.O. Logisch B.V., projectcode: HWNA2003/HWW2006, 17 februari 2021;
- Asbestinventarisatie conform SC 540, Complex 506 De Gaarde, Vrederustlaan en Wolweversgaarde te Den Haag, Search Ingenieursbureau B.V., projectnummer: 24812601, 11 mei 2010;
- Quick scan aansluiting warmtenet Haag Wonen complex 1708-1710, Peutz Geveltechniek, referentie: RdJ/RdJ/JMa/H 7894-1-NO, 30 april 2021;
- Complex 506 Gevelonderzoek inspectie spouwankers en metselwerk gevels, IOB, IOB documentnummer: 180410R01, 9 november 2018;
- Bouwkundig onderzoek Complex 506, De Gaarde en Vrederustlaan te Den Haag, Projectburo Rijnland B.V., rapportnummer: 14.102-02a, 11 mei 2015.

Op 6 april 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie plaatsing vleermuiskasten Drapeniersgaarde te Den Haag, E.C.O. Logisch B.V., projectcode: HWEC2105, 9 november 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 6 april 2022 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens zijn op 6 april 2022 ontvangen.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 3 augustus 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

### Aanvraag

Woningstichting Haag Wonen is voornemens om zes appartementencomplexen aan De Gaarde 65 tot en met 297, Vrederustlaan 127 tot en met 181 en Vrederustlaan 183 tot en met 235 te Den Haag te renoveren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- vervangen van VR ketels voor nieuwe HR ketels, inclusief aanpassen rookgasafvoeren;
- isoleren van de buitenschil (dak-/vloer- en spouwmuurisolatie);
- plaatsen van HR++ glas in bestaande kozijnen;
- schilderen van kozijnen;
- herstellen van gevelmetselwerk;
- vervangen van spouwankers;
- vervangen van keuken, douche en toilet indien noodzakelijk;
- saneren van asbest waar nodig;
- aanbrengen van perilex-aansluiting in de keuken ter voorbereiding op gasloos koken in de toekomst.

De start van de renovatiewerkzaamheden staat gepland in april 2023. De werkzaamheden zullen ongeveer anderhalf jaar duren. De uitvoering vindt gefaseerd plaats per portiek en per bouwblok in een aaneengesloten bouwstroom.

### 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 vleermuisonderzoek 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 complex 1708 zijn zes zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de bebouwing en in complex 1710 is nog een zevende zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In zes van de zomerverblijfplaatsen verblijft één individu per verblijfplaats. Eén zomerverblijfplaats wordt bewoond door drie individuen. De verblijfplaatsen bevinden zich op de volgende locaties:



- Onder de houten dakrand aan De Gaarde ter hoogte van 299 aan de voorzijde van de flat;
- In een open stootvoeg aan de achterzijde van De Gaarde 263;
- In een open stootvoeg aan de voorzijde ter hoogte van De Gaarde 243, rechts boven het raam aan de linkerkant van het portiek op de derde verdieping;
- In een open stootvoeg ter hoogte van De Gaarde 119-135 aan de voorzijde van de flat op de bovenste etage;
- In een spleet rechts onderin naast het raamkozijn, ter hoogte van De Gaarde 101-117 aan de voorzijde op de bovenste etage, eerste raam rechts van het portiek;
- In een open stootvoeg ter hoogte van Vrederustlaan 173 aan de achterzijde van de flat boven een raam op de begane grond;
- Ter hoogte van De Gaarde 101-117 aan de voorzijde in de gevel, de exacte locatie is niet bekend.

In complex 1708 is een paarverblijfplaats van één individu van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze bevindt zich ter hoogte van De Gaarde 261 in de kopgevel, in een spleet naast het raamkozijn aan de linkerkant van het bovenste raam. Daarnaast zijn zes baltsterritoria van individuen van de gewone dwergvleermuis waargenomen waarvan de exacte invliegopeningen niet zijn waargenomen. Duidelijk is dat deze zich in het plangebied bevinden. In complex 1710 is een paarverblijfplaats van één individu van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De exacte locatie is niet bekend, maar deze bevindt zich ergens in de gevel ter hoogte van de Vrederustlaan 177 aan de voorzijde van het gebouw.

Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteitenplan Complex 1708 en 1710 De Gaarde en Vrederustlaan Den Haag' van 14 juni 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 6 april 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden gaan zeven zomerverblijfplaatsen en zeven paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, allen met milde winterfunctie verloren. Op 27 oktober 2021 zijn 28 tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 02 opgehangen aan de gevels van de woningen aan de Drapeniersgaarde 6, 18, 20, 34, 46, 48, 60, 62, 76, 88, 90, 102, 104, 116 en 118. In verband met territoriaal gedrag van de gewone dwergvleermuis (met name in het paarseizoen) is het van belang om voldoende ruimte tussen de kasten aan te houden en verschillende microklimaten aan te bieden. Met de huidige configuratie worden te weinig alternatieven aangeboden. Daarnaast zijn meerdere vleermuiskasten op dezelfde gevel gerealiseerd waarmee onvoldoende rekening is gehouden met het territoriaal gedrag van de gewone dwergvleermuis. Op basis van bovenstaande achten wij de getroffen maatregelen onvoldoende en achten wij het redelijk om op te nemen in de voorschriften dat in aanvulling op deze reeds geplaatste tijdelijke kasten nog minimaal tien extra kasten geplaatst dienen te worden op gevels waar nog geen kasten zijn gerealiseerd. De vleermuiskasten dienen binnen 200 meter van het plangebied gerealiseerd te worden met verschillende oriëntaties. Daarnaast dienen ze te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Dit hebben wij geborgd in voorschrift 9.





In de permanente situatie worden zestig inbouwvoorzieningen gerealiseerd in de gevels van de woonblokken binnen het plangebied. In totaal worden tien grote kasten ingebouwd die dienst kunnen doen als kraamverblijfplaats. Kast van het type Waveka 1WI worden aan de noord(oost)zijdes op de kopse kant ingebouwd en aan de zuid(west)zijdes op de kopse kanten wordt gebruik gemaakt van het type IB VL 06 van Vivara Pro. Hiervan worden per locatie vier kasten geschakeld ingebouwd. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de periode 15 april tot en met 15 oktober worden de zomer- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Rondschuim en weringsborstels zijn wel toegestaan, mits de hiermee afgesloten ruimtes in verbinding staan met een opening waar een exclusion flap overheen geplaatst is. Omdat de exacte locaties van de paarverblijfplaatsen niet voldoende bekend zijn, dienen alle openingen in de gebouwen die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats ongeschikt gemaakt te worden. Dit hebben wij in de voorschriften geborgd. 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 komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. Door de voorgenomen maatregelen met oog op de opgenomen voorschriften is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

### **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 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 begrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Het project heeft betrekking op huurwoningen van Woningstichting Haag Wonen. Deze woningcorporatie is aangesloten bij Aedes. In het kader van de energietransitie is er een prestatieverplichting voor woningbouwcorporaties<sup>2</sup>. In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit betekent dat er 4,5 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt.

De woningblokken in het plangebied dateren uit 1958 en 1959 en uit de aangeleverde informatie blijkt dat de woningen onvoldoende geïsoleerd zijn waardoor energieverlies optreedt. Daarnaast is de bouwkundige staat van de buitenschil matig. Het doel van de voorgenomen werkzaamheden is het bouwtechnisch verbeteren van de woningen en het verbeteren van de isolatiewaarde. Slecht geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in

<sup>2</sup> Zie ook: <https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/aedes-hoe-verduurzamen.html>.  
01002600-00053938



de CO<sub>2</sub>-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Het huidige energielabel van de betreffende woningen is laag. Door het isoleren van de buitenschil, het plaatsen van HR++ beglazing en het vervangen van de VR (laag rendement) ketels door HR (hoog rendement) ketels, zal het energielabel van de woningen veranderen van gemiddeld F/G naar gemiddeld B. Hiermee draagt de voorgenomen renovatie bij aan de doelstellingen uit het Energieakkoord- en Klimaatakkoord. 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.

Slechte isolatie en ventilatie kunnen tevens zorgen voor vocht en schimmelvorming in de woning, waardoor de gezondheid van de bewoners in gevaar komt<sup>3</sup>. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning en een verhoogde prevalentie van respiratoire symptomen bij kinderen en volwassenen zoals astma, en reumatische aandoeningen. Op meerdere plekken is geconstateerd dat de buitengevels scheuren bevatten en niet meer volledig waterdicht zijn, waardoor het vochtgehalte in de woningen verhoogd is. Door renovatie en isolatie van de woningen in combinatie met het vervangen van verouderde mechanische ventilatie waar nodig, wordt het binnenklimaat in de woningen beter. De te realiseren woningverbetering komt de gezondheid van de bewoners ten goede.

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 begrip 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 dwergvloermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden omdat het bestaande bebouwing betreft. Middels renovatiewerkzaamheden dient energielabel B of hoger behaald te worden. Dit kan alleen bewerkstelligd worden door isolatie van de spouwmuren. Bij sloop en nieuwbouw gaan de aangetroffen verblijfplaatsen ook verloren. Bij uitvoering van alternatieve methoden, zoals het isoleren van binnenuit, worden de beoogde energiedoelen niet behaald. Daarnaast leidt het renoveren van binnenuit tot overlast van de bewoners en gaat woonoppervlakte verloren. Bovendien gaan de aangetroffen verblijfplaatsen met deze werkwijze ook verloren, vanwege gewijzigde klimatologische omstandigheden en vochtophoping door condensatie in de spouwruiimte. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd door de woonblokken in twee bouwstromen te renoveren per woonblok, wat de effecten op de gewone dwergvloermuis 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 dwergvloermuis 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.

<sup>3</sup> Zie ook: <https://www.rivm.nl/binnenmilieu/vocht-schimmels-en-allergenen> en <https://www.rivm.nl/binnenmilieu/binnenmilieu-in-woningen>.  
01002600-00053938