



Zaaknummer : 01021456
Ons Kenmerk : ODH403300
Datum : 08-08-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 20 januari 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op de sloopwerkzaamheden van een bestaand kantoorpand en het realiseren van nieuwbouw aan de Scheepmakershaven 27 t/m 29 en de Bierstraat 16 en 18 te Rotterdam en is aangevraagd namens Stebru Ontwikkeling 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 oktober 2022 tot en met 31 december 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stebru Ontwikkeling B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 23 juni 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 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 te melden (startmelding);
 - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van tevoren 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'. De meldingen mogen schriftelijk ofwel digitaal worden ingediend.
- 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 gewone dwergvleermuis RIVA Rotterdam' van 16 december 2021 en de aanvullende informatie van 23 juni 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 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;
 - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
- 5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie.
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt 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,



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk vijf van het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis RIVA Rotterdam' van 16 december 2021 en de aanvullende informatie van 23 juni 2022.
- 7 Indien een of meerdere in voorschrift 6 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 8 Tijdig, minimaal één maand, voordat de in voorschrift 7 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige zomer- en paarverblijfplaats dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol, vulschuim of netten 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 door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient door de ecologisch deskundige een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Om te borgen dat er in de tijdelijke situatie voldoende geschikte alternatieven voor de zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis worden aangeboden, dienen aanvullende maatregelen te worden genomen, hierbij mag gekozen worden uit de volgende twee opties:
 1. Twee reeds geplaatste tijdelijke vleermuiskasten dienen verplaatst te worden naar een andere geschikte locatie binnen een zone van maximaal 200 meter van de huidige zomer- en paarverblijfplaats én buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Voorafgaand aan de verplaatsing dienen de betreffende vleermuiskasten gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen door de ecologisch deskundige (vs. 5). Indien een tijdelijke vleermuiskast reeds bezet is door vleermuizen, mag deze niet verplaatst worden en dient per bezette vleermuiskast één extra vleermuiskast op een nieuwe locatie te worden opgehangen zoals beschreven in optie 2.
 2. Er dienen aanvullend twee vleermuiskasten op een geschikte locatie te worden opgehangen binnen een zone van maximaal 200 meter van de huidige zomer- en paarverblijfplaats én buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

De tijdelijke vleermuiskasten dienen te worden opgehangen conform het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Uiterlijk twee weken voordat de tijdelijke vleermuiskasten worden geplaatst, dienen de nieuwe locaties ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1).



- 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 op een zo kort mogelijk termijn 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 ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, waarvan drie maanden vallen binnen de maanden april-oktober, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de ecologisch 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 20 januari 2022 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 de sloopwerkzaamheden van een bestaand kantoorpand en het realiseren van nieuwbouw aan de Scheepmakershaven 27 t/m 29 en de Bierstraat 16 en 18 te Rotterdam en is aangevraagd namens Stebru Ontwikkeling 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 oktober 2022 tot en met 31 december 2027.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis RIVA Rotterdam, Buijs Eco Consult B.V., 16 december 2021;
- Nader onderzoek vleermuizen RIVA Rotterdam, Buijs Eco Consult B.V., projectnummer 211208, 15 december 2021;
- Ecologische quickscan Wet natuurbescherming herontwikkeling RIVA Rotterdam, Buijs Eco Consult B.V., projectnummer 180615, 15 december 2021;
- Woonvisie Rotterdam – koers van 2030, agenda tot 2020, gemeenteraad Rotterdam, 15 december 2016.

Op 23 juni 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Beantwoording vragen, Buijs Eco Consult B.V., 23 juni 2022;
- Asbestinventarisatie, RPS advies- en ingenieursbureau bv, projectkenmerk NL202027203.001, 16 maart 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 de procedure op 8 juni 2022 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens.

Na ontvangst van de aanvullende gegevens is de procedure op 23 juni 2022 hervat.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 3 februari 2022 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

Stebru Ontwikkeling B.V. is voornemens om de twee bestaande kantoorpanden aan de Scheepmakershaven 27 - 29 en Bierstraat 16 én 18 te Rotterdam deels te slopen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het deels slopen van de bestaande kantoorpanden;
- het bouwrijp maken van het terrein;
- het realiseren van nieuwbouwwoningen en openbare functies op de benedenverdiepingen.

De sloopwerkzaamheden starten circa in oktober 2022, waarna de nieuwbouw wordt gerealiseerd. De totale duur van de werkzaamheden bedraagt ongeveer drie jaar.

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 vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de zuidwestgevel van het kantoorpand aan de Bierstraat is één zomer- en paarverblijfplaats aanwezig. 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 gaat deze zomer- en paarverblijfplaats 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 gewone dwergvleermuis RIVA Rotterdam' van 16 december 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 23 juni 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mogelijk mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaat één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren.

Tijdelijke voorzieningen

In augustus 2019 zijn in totaal vier tijdelijke vleermuiskasten opgehangen aan de straatgevels van het hoekpand welke deels behouden blijven. Er zijn twee tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 03 van Unitura opgehangen aan de zuidwestelijke gevel van het kantoorpand aan de Bierstraat. Er is één tijdelijke vleermuiskast van het type VK WS 02 en één van het type VK MP 05 van Unitura opgehangen aan de zuidoostelijke kant van het kantoorpand aan de Scheepmakershaven. Aanvullend is op 23 mei 2022 een paalkast van het type VK SK 05 van Vivara Pro geplaatst ter hoogte van de Scheepmakershaven 35 om meer tijdelijke uitwijkmogelijkheden aan te bieden.

Ongeveer de eerste vijf meter van de gevel van het hoekpand, waar de alternatieve voorzieningen gerealiseerd zijn, blijft behouden. De rest van het pand wordt gesloopt. Een uitgebreide staalconstructie is niet nodig om de gevel op te vangen, waardoor de vleermuiskasten toegankelijk blijven gedurende de werkzaamheden. Wij zijn echter van mening dat de tijdelijke vleermuiskasten zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Om ervoor te zorgen dat er in de tijdelijke situatie voldoende geschikte alternatieven aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis en te borgen dat de gewone dwergvleermuis in de omgeving aanwezig blijft, worden de vier tijdelijke vleermuiskasten welke binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn gerealiseerd en de paalkast in deze situatie onvoldoende geacht. In voorschrift 10 hebben wij daarom twee opties opgenomen waarin alsnog voldoende tijdelijke voorzieningen worden aangeboden. Twee tijdelijke vleermuiskasten worden verplaatst naar een andere locatie binnen 200 meter van de huidige zomer- en paarverblijfplaats (optie 1) of er dienen twee extra vleermuiskasten te worden opgehangen binnen een zone van 200 meter vanaf de huidige zomer- en paarverblijfplaats (optie 2). De tijdelijke vleermuiskasten dienen conform het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) te worden opgehangen.

Permanente voorzieningen

In de permanente situatie worden tien inbouwkasten type Swegler 3FE (H40 x B 20 x D 8 cm, enkellaags) of vergelijkbaar gerealiseerd aan drie verschillende gevels van de nieuwbouwwoningen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). In de directe omgeving van de huidige zomer- en paarverblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.



Ongeschikt maken

In de actieve periode, die loopt van 15 april tot 15 oktober, wordt de zomer- en paarverblijfplaats 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. Het gebruik van purschuim, glaswol, vultschuim of netten is hierbij niet toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen deze voorzieningen gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen gedurende vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en < 5Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in het ecologisch logboek (vs. 2 en 3). Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood en dit hebben wij geborgd in voorschrift 9. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenoemde maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de sloopwerkzaamheden van dit project niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Ecologisch werkprotocol

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

Belangenonderbouwing

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

Uit de Woningbehoefteraming (WBR)² die door de provincie Zuid-Holland is opgesteld blijkt dat er behoefte is aan veel nieuwe woningen binnen de gemeente Rotterdam. Op zowel landelijk als regionaal niveau is sprake van een groot woningtekort. In de Woonvisie Rotterdam³ wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van nieuwe woningen die voldoen aan de nieuwste 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' normen (hierna: BENG) en welke voorziet in woningaanbod voor huishoudens met modale en hogere inkomens. De gemeente Rotterdam heeft als opgave om in het centrum 30.580 woningen te realiseren tussen 2019 en 2030. In diverse gebieden geldt een verdichtingsopgave. Een van deze gebieden is het Maritiem District, waar dit project onder valt, en fungeert als hoogbouwcentrum van Rotterdam. In dit gebied wordt circa 1900 nieuwbouwwoningen gerealiseerd⁴. Door de herontwikkeling van het plangebied worden nieuwe appartementen, kantoorruimte en horecagelegenheid gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in zowel woon- als werkbehoefte binnen het stedelijk gebied.

² <https://www.zuid-holland.nl/@28989/woningbehoefteraming-2021/>

³ <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie/>

⁴ <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/maritiem-district/>



De huidige bebouwing bestaat uit twee verouderde kantoorpanden uit de jaren '50. Op energetisch en bouwfysisch vlak zijn weinig tot geen aanpassingen uitgevoerd, waardoor de panden niet voldoen aan de huidige gebruiks- en duurzaamheidseisen. De gevels van beide panden zijn niet geïsoleerd en aanwezige ramen bevatten enkelglas. Uit het asbestrapportage is gebleken dat op meerdere locaties binnen het gebouw asbest is aangetroffen. Een deel valt onder materiaal met niet hechtgebonden asbest, risicoklasse 2a, welke een direct risico vormt voor de volksgezondheid. Het is niet mogelijk om nieuwbouw bovenop het bestaande kantoorpand te realiseren vanwege de bestaande constructie en fundering.

Stebru Ontwikkeling B.V. is voornemens om de gevels van het hoekpand te renoveren door de volledige buitengevel van binnenuit te isoleren en voorzetramen te plaatsen. Daarnaast wordt op dezelfde locatie nieuwbouw gerealiseerd die voldoet aan de BENG-normen, opgesteld in 1-1-2021. De nieuwbouw wordt aangesloten op het Warmtenet van Rotterdam en voorzien van een WKO-bron om gebruik te maken van hernieuwbare energie. Op deze wijze draagt de renovatie en nieuwbouw bij in het terugdringen van de CO₂-uitstoot en het behalen van de doelstellingen uit het Energieakkoord en Klimaatakkoord.

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

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek. Het betreft het behouden van de voorgevels van het hoekpand en de sloop van de bestaande kantoorpanden waar op bouwfysisch en energetisch vlak tot op heden weinig tot geen aanpassingen zijn uitgevoerd. Het is derhalve niet mogelijk om met de huidige constructie en fundering nieuwbouwwoningen te realiseren boven de bestaande kantoorpanden. Het is niet haalbaar om de bestaande indeling dusdanig aan te passen volgens de gestelde gebruiks- en duurzaamheidseisen. Hierdoor worden de ruimten in de bestaande kantoorpanden onbruikbaar. Daarnaast leidt het tot hoge investeringskosten, wegens de bouwvorm, beperkte ruimte binnen stedelijk gebied en de extra veiligheidsmaatregelen die genomen moeten worden om te kunnen renoveren. Het handhaven van de bestaande bebouwing is niet wenselijk en leidt op afzienbare termijn tot verval. Bij een volledige renovatie van de kantoorpanden zal de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis ook verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende 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 gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens werkzaamheden te voorkomen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Samenhangende besluiten

Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren. Die mogelijkheid geldt bijvoorbeeld voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is de gemeente Rotterdam bevoegd gezag.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.