



Zaaknummer : 01025677  
Ons Kenmerk : ODH400135  
Datum : 28-07-2022

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

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 8 maart 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het renoveren en verduurzamen van een galerijflat met 132 appartementen aan de Lodewijk van Deyssehof te Delft en is aangevraagd door Stichting Vestia. 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 vanaf 1 september 2022 tot en met 1 september 2024.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Vestia;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 11 januari 2022 en de aanvullende gegevens van 18 juli 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 september 2022 tot en met 31 december 2027.

#### 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 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 te melden;
  - d de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van 'flora en fauna'. Deze meldingen kunnen schriftelijk of digitaal gedaan worden.
- 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 – In het kader van de Wet natuurbescherming' van 15 februari 2022 en de aanvullende gegevens van 18 juli 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 inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis – In het kader van de Wet natuurbescherming' van 15 februari 2022 en de aanvullende gegevens van 18 juli 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 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.
- 8 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
  - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen of uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
  - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

### **Specifieke voorschriften**

- 9 Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden en het plaatsen van steigers, dienen de kopgevels, trappenhuisen en dakranden ongeschikt gemaakt te worden voor vleermuizen. Dit dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode voor jaarronde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en dient plaats te vinden tussen 15 april tot en met 15 mei of tussen 1 september tot en met 15 oktober en onder begeleiding van de ecologisch deskundige. Het ongeschikt maken van de paarverblijfplaats in de noordgevel dient te gebeuren na 11 september 2022, in verband met de gewenningsperiode. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen gedurende minimaal vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen te worden opgenomen in het ecologisch logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Het is niet toegestaan openingen en spleten in de bebouwing waar geen exclusion flap wordt geplaatst dicht te maken met purschuim, glaswol, compriband of netten. Het dichtmaken van deze locaties, onder de voorwaarden dat deze in contact staan met een gevelsegment waar tenminste twee exclusion flaps worden geplaatst, kan gedaan worden door het gebruiken van weringsborstels of rondschuim.
- 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 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.
- 12 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. Met inachtneming van een gewenningstijd van minimaal drie maanden voor zomerverblijfplaatsen, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen en zes maanden voorafgaand aan het parseizoen 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.





### *Monitoring massawinterverblijfplaatsen*

- 13 De effectiviteit van de permanente voorzieningen dient te worden gemonitord met betrekking tot de massawinterverblijfplaatsen. De monitoring dient door een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd (vs. 4.). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen als massawinterverblijfplaats. Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- de monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis conform het op dat moment geldende Vleermuisprotocol;
  - de monitoring dient te worden uitgevoerd in het tweede en vierde jaar na uitvoering van de werkzaamheden geteld vanaf het moment dat de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn;
  - indien uit de monitoring blijkt dat de permanente voorzieningen in gebruik zijn genomen als massawinterverblijfplaats door de gewone dwergvleermuis, dan kan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid worden verzocht om toestemming de monitoringsverplichting eerder te beëindigen.
- 14 De resultaten van de monitoring (vs. 13) dienen vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1). In deze rapportage moet tenminste zijn opgenomen:
- een beschrijving van de monitoringsmethodiek met hierin opgenomen: de data, tijden, weerscondities, wijze waarop, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, warmtecamera etc.) en wie de onderzoeken uitvoert en de waarnemingen die gedaan worden per controlebezoek;
  - een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen, mocht het verwachte resultaat uitblijven en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan de betreffende maatregelen;
  - 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 Haaglanden met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Dit kan via vergunningen@odh.nl o.v.v. bovenstaand zaaknummer. De effectiviteit van de aangepaste maatregelen dient nogmaals tenminste eenmalig onderzocht te worden;
  - 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 8 maart 2022 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 renoveren en verduurzamen van een galerijflat met 132 appartementen aan de Lodewijk van Deysselhof te Delft en is aangevraagd door Stichting Vestia. 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 vanaf 1 september 2022 tot en met 1 september 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis – In het kader van de Wet natuurbescherming, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20211230v01, 15 februari 2022;
- Nader onderzoek vleermuizen – In het kader van de Wet natuurbescherming, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20210929v01, 9 oktober 2021;
- Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland, Ecoresult B.V., rapportkenmerk: ER20201214v01, 21 december 2020;
- Ventilatie, Spuicapaciteit en Geluidwering Gevel, Sweco Nederland B.V., projectnummer 51003674, 29 september 2021;
- Energetisch advies, Meetmij B.V., versie 3, 16 september 2021;
- Notitie Luchtkwaliteit woningen – evaluatie meetgegevens, BAM Advies en Engineering, 9 juli 2021;
- Ingescande bouwkundige tekening met hierop aangegeven welke geveldelen worden geïsoleerd en hoe de opening voor vleermuizen naar de spouwmuur wordt gerealiseerd;
- Prestatieafspraken Delft Jaarschijf 2022, Gemeente Delft, DUWO, WijWonen, Vestia, Huurdersraad Vestia Viomes, Huurdersraad Viomes, Woonbron, Vereniging Bewonersorganisatie Delft.

Op 18 juli 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie Reactie Verzoek Aanvullingen Ontheffing Wet Natuurbescherming, Ecoresult B.V., kenmerk: NER20220711v01, 18 juli 2022;
- Notitie locaties vleermuiskasten, Ecoresult B.V., kenmerk: NER20220711v01, 13 juli 2022.

### Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 11 juli 2022 om aanvullende gegevens gevraagd. Op 18 juli 2022 zijn aanvullende gegevens ontvangen.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 31 maart 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**

Stichting Vestia is voornemens de galerijflat aan de Lodewijk van Deyssehof te renoveren en te verduurzamen. De noordwestelijke vleugel bestaat uit acht verdiepingen, de zuidoostelijke vleugel uit zeven. De langsgevels bestaan geheel uit galerijen. Het pand heeft vier kopgevels: één aan de noordzijde en zuidzijde van de noordwestelijke vleugel en één aan de westzijde en één aan de oostzijde van de zuidoostelijke vleugel van de flat. De flat heeft een plat bitumen dak en is afgewerkt met houten boeiboorden.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het voorbereiden van de aansluiting op het warmtenet met afleverset;
- het vervangen van radiatoren (vijf per woning) inclusief het aanpassen van de stooklijn naar 70-40;
- het installeren van ZR-ventilatioeroosters in alle ruimtes aan de gevels;
- het verbeteren van de luchtdichtheid door kierdichting rondom en in de houten gevelpuien;
- het vervangen van ramen en deuren;
- het uitvoeren van herstelwerk aan galerijen en balkons;
- het vervangen van de coating van de balkons en galerijen (inclusief plafonds en consoles);
- het aanbrengen van nieuwe afdichtingen van de dilataties tussen de balkon- en galerijplaten;
- het vervangen van 80% van de badkamers en alle toiletten;
- het op orde brengen van asbest en brandveiligheid;
- het aanbrengen van kopgevel- en vloerisolatie (door middel van isolerende buitenbeplating);
- het vervangen van houten kozijnen door kunststof kozijnen;
- het vervangen van de beglazing door HR++ beglazing;
- het aanbrengen van mechanische ventilatie met CO<sub>2</sub>-melding;
- het toepassen van een upgrade voor de plint van het complex en de twee trappenhuisen;
- het aanbrengen van ledverlichting in de algemene ruimten (trappenhuisen en galerijen).

De renovatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden vanaf het derde kwartaal van 2022 en duren naar verwachting acht tot twaalf maanden. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waarbij in blokken wordt gewerkt. Er





wordt gestart aan de oostzijde en gewerkt richting het(noord)westen. Bij de kopgevels wordt gebruik gemaakt van steigers. Hierbij wordt, in verband met veiligheidsrisico's, gebruik gemaakt van steigerdoeken. Deze worden voor zonsondergang opgerold bij de kopgevels. In verband de mogelijke uitloop van de werkzaamheden en de monitoringsverplichting van massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

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

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is volledig uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). 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 projectgebied aangetroffen. In het plangebied zijn zeven zomerverblijfplaatsen met elk één individu, één paarverblijfplaats met één individu en twee massawinterverblijfplaatsen aangetroffen. Vijf zomerverblijfplaatsen bevinden zich achter open stootvoegen, in de luchtspouw, waarvan één op de noordelijke kopgevel, één op de zuidelijke kopgevel, en drie op de westelijke kopgevel. Twee zomerverblijfplaatsen bevinden zich achter het boeibord en/of in de luchtspouw, waarvan één op de zuidelijke kopgevel en één op de westelijke kopgevel. De paarverblijfplaats bevindt zich achter een open stootvoeg, in de luchtspouw, op de noordelijke kopgevel. 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 twee massawinterverblijfplaatsen zijn aangetroffen door middel van het waargenomen zwermgedrag. Hierbij hebben steeds groepjes van circa twintig individuen langs de dakrand van de noordelijke kopgevel en tien individuen langs de dakrand van de zuidelijke kopgevel gezwermd.

Met de geplande werkzaamheden gaan zeven zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, allen met milde winterfunctie, en twee massawinterverblijfplaatsen 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 – In het kader van de Wet natuurbescherming' van 15 februari 2022 en de aanvullende informatie die is verkregen op 18 juli 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende 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 zomer-, één paar- en twee massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren.

#### *Tijdelijke voorzieningen zomer- en paarverblijfplaatsen*

Op 11 april 2022 zijn ten behoeve van de zomer- en paarverblijfplaatsen 32 tijdelijke vleermuiskasten van het type ANS-1 Bat Box opgehangen aan de gevels van woningen in de Multatuliweg nabij het plangebied. De vleermuiskasten zijn gerealiseerd op diverse oriëntaties, op circa 50 tot 200 meter vanaf het plangebied en conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Met betrekking tot zomerverblijfplaatsen is de gewenningsperiode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen, behaald. Met betrekking tot paarverblijfplaatsen dienen tijdelijke vleermuiskasten zes maanden voorafgaand de start van het paarseizoen aanwezig te zijn. In de laatste maand van de gewenningsperiode kan aangevangen worden met het





langzamerhand ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen (Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017)). De paarverblijfplaats in de noordgevel kan tussen 11 september en 15 oktober ongeschikt gemaakt worden. Dit hebben wij opgenomen in de voorschrift 9. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat er voldoende tijdelijke alternatieve uitwijkmogelijkheden zijn gecreëerd voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis gedurende de werkzaamheden.

Het aanbieden van tijdelijke voorzieningen voor massawinterverblijfplaatsen is niet mogelijk. Derhalve dient voor massawinterverblijfplaatsen direct in permanente voorzieningen voorzien te worden. De massawinterverblijfplaatsen zullen gedurende één winter ontoegankelijk zijn. De vleermuizen kunnen hierbij wel uitwijken naar twee trappenhuisen welke niet geïsoleerd worden en waar ook geen steigers geplaatst worden. Dit zijn de trappenhuisen aan de noord- en oostgevel. Daarnaast zijn in de gehele wijk Voorhof, waar het plangebied zich bevindt, vergelijkbare flatgebouwen uit dezelfde bouwperiode aanwezig met stenen kopgevels en open stootvoegen.

#### *Permanente voorzieningen*

In de permanente situatie worden op de vier kopgevels van de woningen Sto isolatiegevels bevestigd. Deze isolatiegevels worden niet toegepast op de gevels van de trappenhuisen. De Sto isolatiegevels worden direct aan de buitenmuren bevestigd en sluiten daarmee de toegang tot de spouwmuur af. Om de oorspronkelijke luchtsponw toegankelijk te maken worden op elke verdieping (vanaf de derde verdieping) vijf à zes openingen gerealiseerd. Dit wordt gedaan door het toepassen van tweemaal de entreesteen van het type IB VL 09 van Vivara Pro en een opening in de oorspronkelijke buitenmuur. Vleermuizen hebben dan een diepere entree, maar kunnen gebruik blijven maken van de oorspronkelijke spouwmuur. Tevens kunnen de vleermuizen gebruik blijven maken van de trappenhuisen, welke niet voorzien worden van een Sto isolatiegevel en in oorspronkelijke staat, beschikbaar blijven. De Sto isolatiegevels worden afgewerkt met minerale steenstrips met daartussen voegwerk. Dit materiaal is vergelijkbaar qua ruwheid en structuur als de oorspronkelijke bakstenen gevel, en is daarmee tevens geschikt als griplaag voor vleermuizen. Omdat er nog niet veel bekend is over de effectiviteit van permanente voorzieningen voor massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is een monitoringsplicht aan de orde. De voorwaarden voor de monitoring hebben wij opgenomen in voorschrift 13 en 14. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruikt maakt van de alternatieve massawinterverblijfplaatsen en of deze voorzieningen functioneel zijn. Hiermee wordt de effectiviteit van de compenserende maatregelen vastgesteld en indien nodig kunnen extra maatregelen worden genomen of opgelegd.

Zoals reeds genoemd, blijven de bakstenen gevels van de noord- en oostgevel te allen tijde beschikbaar en komen ook de gevels van het trappenhuis aan de zuid- en westgevel weer in oorspronkelijke staat beschikbaar. Hierdoor kunnen vleermuizen deels gedurende en na uitvoering van de werkzaamheden weer gebruik maken van de hier aanwezige originele spouwmuur.

#### *Ongeschikt maken*

In de minst kwetsbare periode voor jaarronde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, van 15 april tot en met 15 mei of van 1 september tot en met 15 oktober, worden de aanwezige verblijfplaatsen in de kopgevels en de trappenhuisen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt gedaan door het plaatsen van exclusion flaps over (potentiële) invliegopeningen. Het is niet toegestaan de openingen en spleten in de bebouwing waar geen exclusion flap wordt geplaatst dicht te maken met purschuim, glaswol, compriband of netten. Het dichtmaken van deze locaties, onder de voorwaarden dat deze in contact staan met een gevelsegment waar tenminste twee exclusion flaps worden geplaatst, kan gedaan worden door het gebruiken van weringsborstels of rondschuim. Deze werkwijze dient gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet bij gunstige weersomstandigheden (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft). Bovengenoemde werkwijze hebben wij opgenomen in voorschrift 9 en 10. Door het treffen van deze maatregelen wordt voorkomen dat er dieren worden verwond of gedood. De





genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In voorschrift 11 en 12 is opgenomen dat de voorzieningen te allen tijde functioneel dienen te blijven en minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit. Daarnaast mogen de tijdelijke vleermuiskasten pas verwijderd worden nadat aan de gewenningsperiode is voldaan. Deze periode betreft voor zomerverblijfplaatsen drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen, en voor paarverblijfplaatsen minimaal zes maanden voorafgaand aan de paarperiode, waarbij zowel de tijdelijke als permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar moeten zijn geweest. De tijdelijke kasten mogen alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat deze zijn verlaten.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende soort in Nederland en komt tevens verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Delft. Door het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen, in combinatie met de voorschriften en de monitoringsverplichting, is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de renovatiewerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de 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 inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

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.

De galerijflat, gebouwd in 1965, is verouderd en voldoet niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. Er is sprake van een verminderde luchtkwaliteit en een te laag ventilerend vermogen. Renovatie is noodzakelijk voor het verbeteren van de isolatiewaarde en de overige gebreken omtrent het verminderde binnenmilieu. 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 is laag met een gemiddeld een energielabel van F. Met de renovatie zullen de woningen energielabel A krijgen. Hiermee draagt de voorgenomen renovatie bij aan de doelstellingen uit het Energie- 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.

Daarnaast zijn er tekortkomingen van de brandveiligheid van het te renoveren complex geconstateerd. De werkzaamheden zullen deze tekortkomingen herstellen waarmee de activiteiten tevens in het belang van de openbare veiligheid worden uitgevoerd.

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

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiespecifiek omdat het een bestaande galerijflat betreft. Middels de renovatiewerkzaamheden wordt energielabel A behaald. Dit kan alleen bewerkstelligd worden door de kopgevels te isoleren met behulp van een isolerende voorzetwand. 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 van de gewone dwergvleermuis met deze werkwijze mogelijk ook verloren, vanwege gewijzigde klimatologische omstandigheden en vochtophoping door condensatie in de spouwruimte. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke 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 en worden er mitigerende en compenserende maatregelen genomen om effecten tijdens de 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 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 Delft 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.