



Zaaknummer : 01036474  
Ons Kenmerk : ODH393177  
Datum : 29-07-2022

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

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 24 juni 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 het slopen van drie portiekflats en het realiseren van nieuwbouw aan de Desdemonastraat 137-187 en 262-312, en de Toscalaan 115-165 te Hoogvliet Rotterdam en is aangevraagd namens Rekenkamer Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2023 tot en met 1 april 2028.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Rekenkamer Rotterdam;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 april 2023 tot en met 1 april 2028.

#### 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;
  - 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'.
- 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 – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet' van 19 mei. 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 en de ruige 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 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 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet' van 19 mei 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 verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Indien de exacte invliegopening van de verblijfplaatsen niet bekend is, dient de gehele betreffende gevel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van purschuim, glaswol 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 ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 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.
- 11 De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden zoals opgenomen in hoofdstuk 4.3.1 van het 'Activiteitenplan – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet' van 19 mei 2022 en conform het meest recent geldende kennisdocument voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.
- 12 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningsperiode van drie maanden waarvan alleen de maanden april – oktober meetellen voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het parseizoen voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en minimaal één maand voor verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, 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 24 juni 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 het slopen van drie portiekflats en het realiseren van nieuwbouw aan de Desdemonastraat 137-187 en 262-312, en de Toscalaan 115-165 te Hoogvliet Rotterdam en is aangevraagd namens Rekenkamer Rotterdam. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2023 tot en met 1 april 2028.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet, Gemeente Rotterdam, 19 mei 2022;
- Samenvatting sloop flats Oudeland, Hoogvliet;
- Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Oudeland-Oost Hoogvliet, Gemeente Rotterdam, 15 maart 2022;
- Bijlage 2: Flora- en faunatoets t.b.v. het Bestemmingsplan Hoogvliet Noordoost, Gemeente Rotterdam, Projectcode: NL.IMRO.0599.BP1133HvtNoord-co01, 8 maart 2021;
- Bijlage 3: Adviesnotitie nader onderzoek vleermuizen – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165, Hoogvliet, Gemeente Rotterdam, 4 november 2021;
- Bijlage 4-1: Asbestinventarisatierapport – Portiekflat Toscalaan 560-610 te Rotterdam (Hoogvliet), Koenders & Partners B.V., versie 03, Definitief, 27 november 2020;
- Bijlage 4-2: Asbestinventarisatierapport – Galerijflat Fideliolaan 2 t/m 78 te Hoogvliet Rotterdam. Koenders & Partners B.V., Versie 01, Definitief, 5 maart 2021;
- Bijlage 5: Proces verbaal Fideliolaan, Proces-verbaalnummer: PL 1700-20201067590-9, 3 maart 2021;
- Bijlage 6: Nieuwe energie voor Rotterdam – Coalitieakkoord 2018-2022, 26 juni 2018.



## Procedure

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

## Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 20 juli 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 en de ruige dwergvleermuis zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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

De initiatiefnemer is voornemens om drie portiekflats aan de Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet Rotterdam te slopen om nieuwbouw te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Slopen van bebouwing;
- Realiseren van nieuwbouw bestaande uit grondgebonden woningen;
- Opnieuw inrichten van de buitenruimte.

De sloopwerkzaamheden starten naar verwachting in mei 2023 en duren naar verwachting een half jaar. De nieuwbouwwerkzaamheden starten vanaf 2025 en duren circa twee jaar. Derhalve wordt een ontheffingsperiode aangehouden van vijf jaar in verband met onvoorziene omstandigheden.



### **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 uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

#### *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn zeven zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats aangetroffen op de volgende locaties:

- één zomerverblijfplaats aan de Desdemonastraat 137-187, achter een daktrim aan de westelijke achtergevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Desdemonastraat 262-312, boven de middelste entree in een daktrim in de westelijke voorgevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Desdemonastraat 262-312, naast de balkons boven een groot raam in de oostelijke achtergevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Desdemonastraat 262-312, op de zuidoosthoek in een open stootvoeg van de oostelijke achtergevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Desdemonastraat 262-312, rechts van het linkerportiek onder de waterslag van de oostelijke achtergevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Toscalaan 115-165, nabij de linkerhoek in een daktrim in de oostelijke voorgevel;
- één zomerverblijfplaats aan de Toscalaan 115-165, nabij de noordwesthoek in de daktrim boven het trappenhuis in de westelijke achtergevel;
- één paarverblijfplaats aan de Toscalaan 115-165, baltsend langs de oostelijke voorgevel.

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.

#### *Ruige dwergvleermuis*

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Binnen het plangebied zijn twee paarverblijfplaatsen aangetroffen:

- één paarverblijfplaats aan de Desdemonastraat 137-187, baltsend vanuit een gevel in een open stootvoeg, in de zuidelijke kopgevel;
- één paarverblijfplaats aan de Toscalaan 115-165, baltsend vanuit een gevel in een open stootvoeg in de noordelijke kopgevel.

Van paarverblijfplaatsen van de ruige 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 en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteitenplan – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet' van 19 mei 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en





de ruige dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan een zeven zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, allen met mogelijke milde winterfunctie, verloren. Op 22 maart 2022 zijn veertig tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 (32 stuks) en VK WS 02 (8 stuks) van VivaraPro opgehangen aan de gevels in de omgeving van het plangebied. Enkele vleermuiskasten hangen iets verder weg, maar zijn gerealiseerd op vergelijkbare hoge gevels als de oorspronkelijke verblijfplaatsen en nabij groen. Wij achten deze plaatsing afdoende. In de nieuwbouw situatie worden minimaal veertig permanente vleermuisverblijfplaatsen ingebouwd. Het precieze ontwerp van de nieuwbouw is nog niet bekend. Wel is geborgd dat de voorzieningen gerealiseerd worden conform het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12). Daarnaast dienen de permanente voorzieningen gerealiseerd te worden zoals opgenomen in hoofdstuk 4.3.1 van het 'Activiteitenplan – Desdemonastraat 137-187, 262-312 en Toscalaan 115-165 te Hoogvliet' van 19 mei 2022. Dit is in de voorschriften geborgd. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

In de actieve periode, waarschijnlijk tussen 15 april en 15 mei 2023, wordt de bebouwing 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 vier exclusion flaps per elk afzonderlijk gevelsegment en het plaatsen van één exclusion flap per twee meter, langs de daklijsten van de dakrand en langs geschikte gevels met kozijnen. De overige open stootvoegen worden dichtgemaakt met spouwborstels, compribanden of vergelijkbaar materiaal. Daarnaast wordt tocht gecreëerd door de metalen daklijsten van de bovenste verdieping te verwijderen. Op deze wijze worden bij alle mogelijke openingen minimaal één exclusion flap geplaatst, aangevuld met tocht, spouwborstels of compribanden. In voorschrift 9 hebben wij geborgd dat het gebruik van purschuim, glaswol of netten hierbij niet is toegestaan en deze werkwijze minimaal vijf aaneengesloten dagen dient te worden ingezet alvorens het plangebied kan worden vrijgegeven voor de werkzaamheden. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn de twee meest voorkomende vleermuissoorten in Nederland en komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Daarnaast zijn tijdens het onderzoek buiten het plangebied ook verblijfplaatsen aangetroffen. Door de voorgenoemde maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

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 en de ruige 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'.

De huidige bebouwing verkeerd niet in een goede staat, het is niet meer rendabel de gebouwen op te knappen en te verduurzamen. Momenteel zitten er nog 15 reguliere huurders verdeeld over de drie flats. Deze zullen voor november 2022 worden verhuisd naar een andere locatie. De overige tijdelijke contracten zijn al opgezegd. Vanaf november 2022 komt het gebouw volledig leeg te staan. In de omgeving is het bekend dat overlast kan ontstaan als flats voor een langere periode leegstaan. In een voormalig flatgebouw in Oudeland-Oost dat vorig jaar is gesloopt heeft overlast plaatsgevonden. Hier is destijds ook aangifte voor gedaan. De gebouwen hebben in de huidige staat daarmee geen toekomstwaarde, waardoor het leeg laten staan van de bebouwing geen duurzame oplossing is voor de langere tijd. Daarnaast heeft de aanwezigheid van een leegstaand en minimaal onderhouden pand een sterk negatieve werking naar de omgeving. Dit is een onwenselijke situatie voor de leefbaarheid in de wijk.

Uit de rapportages van identieke gebouwen in Oudeland-Oost die eerder zijn gesloopt is gebleken dat in die gebouwen tevens asbesthoudend materiaal aanwezig was. Er is onder andere asbesthoudend materiaal waargenomen in het ventilatiekanaal, in de golfplaten, in plaatmateriaal, kozijnpanelen, stopverf en montagekit. Er is al een aantal jaren weinig onderhoud uitgevoerd, vanaf november 2022 wordt er ook geen onderhoud meer uitgevoerd aan de bebouwing. Hierdoor bestaat de kans dat op lange termijn delen van het gebouw ververen, instorten of zelfs brandgevoelig worden. Bij vertering, instorting of brand kan asbesthoudend materiaal vrijkomen, dat zich zal verspreiden naar de omgeving. Asbestvezels die in de lucht terecht komen, kunnen worden ingeademd door omwonende, waardoor op lange termijn negatieve effecten kunnen ontstaan op de gezondheid. Dit is geen wenselijke situatie en dient daarom ook te worden voorkomen (RIVM Asbest, 2022).

Het doel van de herstructurering is het aantrekken van een draagkrachtigere doelgroep waarmee de bevolkingssamenstelling van Oudeland gedifferentieerder wordt en op sociaal gebied stappen vooruit gemaakt worden. De bestaande flats worden gefaseerd gesloopt, waarna nieuwbouw kan plaatsvinden voor met name grondgebonden woningen. Uitgangspunt is daarbij dat de nieuwbouw een integraal onderdeel gaat vormen van de bestaande wijk, en tegelijk het gebied van nieuw elan voorziet. Het doel is de bestaande kwaliteiten zoals het vele groen en water van Oudeland-Oost te behouden en kansen te benutten. Het aantal nieuw te realiseren woningen ligt rond de 232 voor heel Oudeland-Oost. De nadruk ligt op koopwoningen om eigenaarschap in de wijk te realiseren.

In 2016 en 2019 heeft de gemeente Rotterdam haar Woonvisie en Addendum op de Woonvisie 2030 vastgesteld. Hierin staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam centraal. Hierdoor is het noodzakelijk om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. Daarnaast moet de kwaliteit van woningen en woonmilieus worden versterkt, met aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit, kindvriendelijkheid en ruimte voor wooncarrière in de wijk. De visie tot 2030 is opgebouwd rond drie doelen: het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus door meer verschil en kwaliteit in woonmilieu te creëren, het zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde en het op orde houden van de basis.

In Hoogvliet is het doel om een geschikt woonmilieu te realiseren voor verschillende doelgroepen. Grotere woningen, een andere typologie (bijvoorbeeld twee-onder-een-kap komt nog weinig voor) en een kindvriendelijke omgeving kunnen daarbij belangrijke aspecten zijn. Daarnaast is het ook belangrijk of de huidige inwoners kunnen doorstromen naar een koop- of huurwoning in het juiste segment. Het bouwen voor verschillende segmenten op de juiste plek is daarbij van belang. Voor verschillende doelgroepen is bouwen van belang, gezien de vergrijzing en het



mogelijk maken van doorstroming voor bijvoorbeeld jongeren. Met de Gebiedsatlas Stadsbreed wordt beleid gevoerd om meer balans te krijgen in het type woningen in de wijk Hoogvliet. Op basis van het geplande woningbouwprogramma komt dit neer op een goedkope woningvoorraad van 31%, in tegenstelling tot 65% aan de start van de herstructurering van Hoogvliet. Hiermee wordt gestuurd op het behouden van het aantal woningen in het huidige segment en het realiseren van sociale woningbouw voor specifieke doelgroepen.

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

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden door de sloop van bebouwing welke in slechte staat verkeerd. Het niet uitvoeren van de werkzaamheden leidt tot verdere achteruitgang waardoor niet is uitgesloten dat gevaar ontstaat door verwerking-, instortings- of brandgevaar. Vanaf november 2022 komt het gebouw leeg te staan en wordt tevens geen onderhoud meer gepleegd. In Hoogvliet is het bekend dat sprake is van snel optredend vandalisme bij leegstand. Met renovatie worden beoogde energiedoelen niet behaald en gaan de aangetroffen verblijfplaatsen naar verwachting tevens verloren. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en ruige 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 de ruige dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens werkzaamheden te verminderen.

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

### **Conclusie**

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