



Zaaknummer : 01036893
Ons Kenmerk : ODH435179
Datum : 02-09-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 30 juni 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag ziet op het transformeren van het huidige gebied met een kantoorfunctie naar een locatie met een mix van wonen, werken en recreatie aan de Max Euwelaan 31-49 te Rotterdam en is aangevraagd namens Bakkers Hommen Waerdevest B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 augustus 2022 tot en met 30 november 2028.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Bakkers Hommen Waerdevest B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 15 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 16 augustus 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 30 november 2028.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

mr. C. van der Kamp
Directeur 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'. Bovenstaande meldingen kunnen digitaal of schriftelijk 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 'Activiteitenplan Max Euwe te Rotterdam – Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming' van 11 april 2022 en de aanvullende informatie van 16 augustus 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 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, 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.



- 5 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.
- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtname van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Max Euwe te Rotterdam – Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming' van 11 april 2022 en de aanvullende stukken van 16 augustus 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 verblijfplaats dient onder begeleiding van een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober. 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 ecologisch deskundige 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 Het creëren van tocht, ten behoeve van het ongeschikt maken van de spouwmuren, dient te worden uitgevoerd in combinatie met aanlichten van de gevels. De verlichting mag pas worden aangezet als er zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. Rond twee uur vóór zonsopkomst is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten. Zulks ter beoordeling van de ecologisch deskundige. Dit dient te worden uitgevoerd onder dezelfde voorwaarden zoals beschreven in voorschrift 9.
- 11 Alle overige openingen of kieren, welke niet in verbinding staan met de spouwmuren, en de gecreëerde tocht, dienen te worden afgesloten middels het plaatsen van exclusion flaps. Indien een andere methode wordt ingezet dient deze voorafgaand ter goedkeuring te worden voorgelegd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- 12 Ten behoeve van de aanwezige paarverblijfplaatsen dienen minimaal acht tijdelijke vleermuiskasten te worden geplaatst conform de voorwaarden in het meest recent geldende kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
- 13 De wijze van plaatsing, types en locatie van de tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de paarverblijfplaatsen dienen voorafgaand ter goedkeuring te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.



- 14 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.
- 15 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.4). Na inachtneming van een gewenningsperiode van drie maanden waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen voor zomerverblijfplaatsen en 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 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 30 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 ziet op het transformeren van het huidige gebied met een kantoorfunctie naar een locatie met een mix van wonen, werken en recreatie aan de Max Euwelaan 31-49 te Rotterdam en is aangevraagd namens Bakkers Hommen Waerdevast B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 augustus 2022 tot en met 30 november 2028.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Max Euwe te Rotterdam – Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming, Van der Goed en Groot, G&G-rapport 2021-194, 11 april 2022;
- Quicksan flora en fauna i.h.k.v. de herstructurering van het Brainpark te Rotterdam, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, kenmerk: W1848/P20-126, augustus 2020;
- Brainpark te Rotterdam – Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, G&G rapport 2021-141, 26 oktober 2021;
- Woonvisie Rotterdam – koers naar 2023 agenda tot 2020, gemeenteraad Rotterdam, 15 december 2016;
- Staatscourant, nr. 47783, 1 december 2021;
- Primos 2018 - Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050, ABF research, kenmerk: r2018-0073KG, november 2018;
- Brief – Masterplan Brainpark 1/ Crisis- en herstelwet, Gemeente Rotterdam, 4 november 2021;
- Zaaknummer 01029184 Beantwoording aanvullende vragen, [REDACTED], 18 mei 2022.

Op 16 augustus 2022 hebben wij aanvullende informatie ontvangen met betrekking tot het onderzoek en de maatregelen.

Procedure

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

Omdat de aanvraag onvolledig was is op 10 augustus 2022 verzocht om aanvullende gegevens. Deze gegevens hebben wij op 16 augustus 2022 ontvangen.

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.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 13 juli 2022 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

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

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied aan de Max Euwelaan 31-49 te Rotterdam te transformeren. Het plangebied bevat momenteel een kantoorfunctie. De aanwezige panden in het plangebied worden gesloopt waarna een deel van het aanwezige groen wordt verwijderd of verplaatst.

In de plaats worden vier nieuwe gebouwen gebouwd met meerdere gebruiksfuncties, met een bijbehorende parkeergarage aan de Max Euwelaan, goed voor 750 huurwoningen en 6000m² aan commerciële ruimte.

Na bouw van de woningen wordt voorzien in het creëren van een groene 'esplanada' ter hoogte van de Max Euwelaan. Hierbij wordt een uitgebreide groenstrook ontwikkeld met een doorlopende watergang die de vijvers ten zuidoosten en noorden van de ontwikkeling verbindt.

De werkzaamheden starten op in het najaar van 2022 en duren uiterlijk naar verwachting tot 2027.

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 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 bebouwing aan de Max Euwelaan 35 zijn zeven zomerverblijfplaatsen aangetroffen op de volgende locaties:



- één zomerverblijfplaats van twee individuen bij het daklood in een hoek op de zuidelijke gevel, op de tweede verdieping;
- één zomerverblijfplaats van één individu bij de zonwering op de westgevel, op de tweede verdieping;
- één zomerverblijfplaats van twee individuen bij de zonwering op de oostgevel, op de eerste verdieping;
- één zomerverblijfplaats van één individu onder het buitenvenster van de zuidelijke gevel, op de derde verdieping;
- één zomerverblijfplaats van één individu in een open stootvoeg op de zuidelijke gevel, op de derde verdieping;
- één zomerverblijfplaats van één individu onder het buitenvenster van de zuidelijke gevel, op de eerste verdieping;
- één zomerverblijfplaats van één individu in een open stootvoeg op de oostelijke gevel, onder de dakrand van de tweede verdieping.

In het plangebied is daarnaast viermaal baltsgedrag aangetoond. Aangezien de precieze invliegopeningen niet zijn aangetroffen en niet kan worden uitgesloten dat de verblijfplaatsen zich in de bebouwing bevinden, wordt ervanuit gegaan dat vier paarverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

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 Max Euwe te Rotterdam – Toelichting aanvraag ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming' van 11 april 2022 en de aanvullende informatie die is verkregen op 16 augustus 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 mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan zeven zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen, allen met mogelijk milde winterfunctie van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 23 februari 2022 zijn dertien houten vleermuiskasten van het type Chambord gerealiseerd op bebouwing in de omgeving van het plangebied. In verband met beperkte aanwezigheid van bebouwing, welke blijft staan of waar toestemming is verkregen om vleermuiskasten op te hangen, zijn de kasten op iets verdere afstand van de verblijfplaatsen gelegen. Om binnen 200 meter toch alternatieven te creëren, zijn in aanvulling dertien vleermuiskasten gerealiseerd in een cluster van bomen ten zuidoosten van het plangebied. Deze vleermuiskasten bevinden zich tevens nabij foerageer- en leefgebied van de vleermuizen. Daarnaast zijn nog vier vleermuiskasten verspreid over verschillende bomen geplaatst. Ten behoeve van de paarverblijfplaatsen wordt een vleermuistil geplaatst van het type VMPT1 van Unitura, in de omgeving van het plangebied. In aanvulling dienen minimaal acht tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd te worden. Dit hebben wij geborgd in de voorschriften 12 en 13. De locatie, wijze van plaatsing en de typen voorzieningen die worden geplaatst dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Gezien de beperkte mogelijkheden, de hoeveelheid geplaatste kasten en wijze van plaatsing, achten wij deze maatregelen afdoende. In de permanente situatie worden 28 permanente vleermuisstenen van het type Unitura VMPM1e ingemetseld, waarvan 10 op de oostgevel, 14 op de zuidgevel en 4 op de oostgevel. De voorzieningen worden geplaatst conform de richtlijnen uit het kennisdocument. In de directe omgeving van de verblijfplaatsen bevinden zich daarnaast natuurlijke alternatieven in geschikte gebouwen op het terrein van de



Erasmus universiteit. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode van de gewone dwergvleermuis wordt het gebouw aan de Max Euwelaan 31-49 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 creëren van gaten van 30-40cm in de spouwmuren waarmee tocht wordt gecreëerd. Daarnaast worden de zonweringen verwijderd. Na ongeschikt maken vind een controle plaats om te bepalen of nadere openingen nodig zijn. In aanvulling dienen de gevels te worden aangelicht en dienen overige openingen die niet in verbinding staan met de spouwmuur ongeschikt gemaakt te worden middels het gebruik van exclusion flaps of een vergelijkbare methode. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is hierbij niet toegestaan.. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De gekozen maatregelen dienen minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Bovenstaand hebben wij in voorschrift 9 geborgd. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuissoort in Nederland en komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rotterdam. Door de voorgenomen 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 werkzaamheden 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'.

Het woningtekort in Nederland en met name de Randstad is afgelopen jaren een belangrijk maatschappelijk thema geworden. In een studie van Primos (2019), uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, wordt aangegeven dat de regio Rotterdam een 'gespannen' woningmarkt kent. Daarnaast had Rotterdam in 2017 een woningtekort van 16.000 woningen welke naar verwachting oploopt tot 19.000 woningen in 2030. Naar verwachting groeit de stad tot 2030 met circa 8%, resulterend in 676.000 inwoners. Rotterdam is volgens een ander onderzoek (hittekaart 2020 van gebiedsontwikkelaar BPD) nummer vier in Nederland bij de hoogst scorende gemeentes voor wat betreft de balans tussen de vraag en aanbod van woningen.

Om de woningtekorten te verminderen is het niet wenselijk dieper in de groene ruimte te bouwen rond de stad en zijn projecten als het voorliggende plan van groot belang. Zij combineren het oplossen van acute woningvraag met efficiënt gebruik van reeds ontwikkelde grond. Met de ontwikkeling wordt tevens bijgedragen aan het invullen van de opgestelde Woonvisie Rotterdam 2020-2030 welke als doel heeft om de balans in woningvoorraad te versterken, de woningkwaliteit te verbeteren en het zorgen voor goede woonegelegenheid voor alle doelgroepen. In de Woonvisie wordt aangegeven dat er tot 2030 nog een aanzienlijke nieuwbouwpoging ligt in Rotterdam van zo'n



36.000 woningen waaronder een groot deel in de vrije huursector. Daarbij wordt genoemd dat die onder andere vorm dient te krijgen middels transformatie van bestaande locaties met bijvoorbeeld kantoren, scholen of winkelruimten. Het voorliggende plan 'Max Euwe' met ruim opgezette gebouwencomplexen, goede isolatie en aanleg zonder gasaansluiting, met tussenliggende groene corridor past binnen dit concept. Daarnaast worden de doelstellingen voor het energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderd door het realiseren van energie neutrale woningen. Het huidige project voldoet hieraan en draagt daarnaast bij aan het koersen naar een gemiddeld energielabel van minimaal C in 2030.

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 locatiegebonden vanwege de huidige bebouwing welke gesloopt moet worden. Alternatieve methoden zoals het isoleren of renoveren van de bebouwing leidt niet tot geschikte woonruimten. Daarnaast zouden de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis eveneens verloren gaan. Daarnaast zouden de gewenste energiedoelen niet worden behaald waarmee dit niet de meest bevredigende oplossing is. 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 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 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.