



Zaaknummer : 01038992
Ons Kenmerk : ODH422575
Datum : 12-08-2022

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

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 21 april 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 sloop van drie appartementenblokken aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125 (oneven), Beresteinlaan 127 tot en met 181 (oneven) en de Hoogveen nummer 32 tot en met 66 (even) te Den Haag en is aangevraagd namens Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag ZuidWest B.V. 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 31 december 2026.

Besluit

Wij besluiten de aangevraagde ontheffing af te wijzen.

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.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 21 april 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 sloop van drie appartementenblokken aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125 (oneven), Beresteinlaan 127 tot en met 181 (oneven) en de Hoogveen nummer 32 tot en met 66 (even) te Den Haag en is aangevraagd namens Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag ZuidWest B.V. 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 31 december 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Ecologische Quicksan "De Venen" te Den Haag, Van der Helm Milieubeheer B.V., projectcode: 20190600, 5 augustus 2019;
- Soortgericht onderzoek naar vleermuizen De Venen te Den Haag, Van der Helm Milieubeheer B.V., kenmerk: 20101054, 26 augustus 2020;
- Activiteitenplan 'Stempel 5' ter plaatse van De Venen te Den Haag, Van der Helm Milieubeheer B.V., kenmerk: WODE20210468, 19 april 2022;
- Briefrapport alternatieven in de omgeving en locaties ophangen vleermuiskasten ten behoeve van project De Venen te Den Haag, Van der Helm Milieubeheer B.V., kenmerk: WODE20210468, 1 november 2021;
- Plan van Aanpak voorkomen cumulatieve effecten op dwergvleermuizen, als gevolg van (voorgenomen) werkzaamheden ter plaatse van De Oorden en De Venen, te Den Haag, Van der Helm Milieubeheer B.V., kenmerk: VEDE20220148, 20 april 2022;
- Samenvatting bewonersonderzoek De Venen, Vestia.
- Brief 'Aanvulling op ontheffingsaanvraag zaaknummer 01029666', Van der Helm Milieubeheer B.V., kenmerk: WODE20210468, 7 juli 2022;
- Spelregelkaart Stempel 5 Den Haag, KCAP Architects&Planners B.V., 30 juni 2022.

Procedure

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

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

Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag ZuidWest B.V. is voornemens om drie appartementencomplexen aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125 (oneven), Beresteinlaan 127 tot en met 181 (oneven) en de Hoogveen 32 tot en met 66 (even) te Den Haag te slopen. Ter plaatse worden appartementencomplexen met in totaal 125 tot 135 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

De sloopwerkzaamhedenloopwerkzaamheden starten in het najaar van 2023 en de nieuwbouwwerkzaamheden duren naar verwachting anderhalf jaar.

Het hierboven beschreven plangebied (genaamd 'De Venen fase 1'), waarop de huidige ontheffingsaanvraag betrekking heeft, maakt deel uit van een groter gebied waar renovatie- en sloopwerkzaamheden zijn voorgenomen. Dit grotere gebied is opgedeeld in twee gebieden in Den Haag, genaamd 'De Venen' (de appartementencomplexen tussen de Beresteinlaan, Meppelweg, Randveen en Laagveen) en 'De Oorden' (de appartementencomplexen tussen de Bouwlustlaan, Meppelweg, Plantenoord en Hengelolaan). De werkzaamheden in De Venen en De Oorden worden gefaseerd uitgevoerd tussen 2021 en 2028.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2019 en 2020 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in een groter gebied, genaamd 'De Venen', gelegen tussen de Meppelweg, Beresteinlaan, Laagveen en Randveen. Dit gebied is opgedeeld in vijf deelgebieden. Het plangebied van de huidige ontheffingsaanvraag is binnen deelgebied 4 gelegen. Deelgebied 4 bestrijkt totaal zes complexen, waarvan drie het plangebied betreffen en is slechts door één persoon onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen. Vanwege de onoverzichtelijke ligging van complexen en de aanwezigheid van tussenliggende complexen die buiten het onderzoek vallen, kan vanuit één punt slechts minder dan de helft van het onderzoeksgebied worden overzien. Bovendien zijn alle zijden van deze zes complexen



geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen. Hierdoor is het niet aannemelijk dat het plangebied voor 75% kon worden overzien, zoals het Vleermuisprotocol (2017) voorschrijft.

In onze brief van 5 juli 2022 (kenmerk: ODH353962) is verzocht om ecologisch te onderbouwen waarom op dit punt is afgeweken van het Vleermuisprotocol en om, door middel van het aangeven van looproutes en strategische punten, aannemelijk te maken dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest. Tevens is in overweging gegeven om aanvullende veldbezoeken uit te voeren met voldoende waarnemers om de tekortkoming van het uitgevoerde onderzoek te ondervangen. In reactie hierop is aangegeven dat het gebied niet voor 75% te overzien is geweest, omdat het onderzoek is uitgevoerd door een ervaren waarnemer. Er zijn geen aanvullende veldbezoeken uitgevoerd. Wij achten deze onderbouwing onvoldoende. Niet is uitgesloten dat waarnemingen of functies van beide soorten zijn gemist. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning onvoldoende is geweest.

Ten overvloede gaan wij in op de volgende punten.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn één zomer- en paarverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De zomer- en paarverblijfplaats is aangetroffen onder de dakrand, in de hoek bij de uitbouw aan de zuidoostelijke gevel van het complex aan de Beresteinlaan 109 t/m 125. Er is bij elk complex een baltsterritorium aangetroffen. Deze bevinden zich op de volgende locaties: aan de oostzijde van het complex aan de Beresteinlaan 37 t/m 125, aan alle zijden van het complex aan de Beresteinlaan 127 t/m 181 en aan de westelijke zijde van het complex aan de Hoogveen 32 t/m 66. De exacte locaties van de invliegopeningen van de paarverblijfplaatsen zijn niet bekend, maar deze bevinden zich onder de dakrand of in de gevels. 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. Doordat de onderzoeksinspanning onvoldoende is, is onduidelijk of meer verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Derhalve is niet in te schatten wat het effect zal zijn van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis. Met de geplande werkzaamheden gaan in ieder geval bovengenoemde 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. In totaal zijn vijf paarverblijfplaatsen van deze soort vastgesteld. De paarverblijfplaatsen bevinden zich op de volgende locaties :

- noordwestelijke kopgevel, waarschijnlijk bij de dakrand, van het complex aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125;
- noordoostelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 127 tot en met 181;
- zuidwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 127 tot en met 181;
- zuidwestelijke langsgevel van het complex aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125;
- zuidoostelijke kopgevel, in een open stootvoeg direct onder de dakrand, van het complex aan de Hoogveen 32 t/m 66.

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. Doordat de onderzoeksinspanning onvoldoende is, is onduidelijk of meer verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Derhalve is niet in te schatten wat het effect zal zijn van de werkzaamheden op de ruige dwergvleermuis. Met de geplande werkzaamheden gaan in ieder geval 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 'Stempel 5' ter



plaatse van De Venen te Den Haag' van 19 april 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan minimaal één zomer- en paarverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vijf paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, allen met milde winterfunctie verloren. Op 11 februari 2022 zijn binnen 25 tot 150 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen 36 tijdelijke vleermuiskasten van het type 2FE van Waveka opgehangen aan de noordwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 183 t/m 247 en de noordoostelijke kopgevel en noordwestelijke langsgevel van het complex aan de Laagveen 10B t/m 12M. De 36 vleermuiskasten zijn geclusterd opgehangen, waarbij grote aantallen vleermuiskasten op één gevel zijn geplaatst. Er zijn 24 vleermuiskasten aan de noordwestelijke langsgevel van het complex aan de Laagveen 10B t/m 12M geplaatst. Aan de zuidwestelijke kopgevel van hetzelfde complex zijn nog 4 vleermuiskasten opgehangen. De overige 8 vleermuiskasten zijn geplaatst op de noordwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 183. Bij het plaatsen van de vleermuiskasten is een geringe tussenliggende afstand aangehouden. De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn zeer territoriaal, met name in de paarperiode. De huidige voorzieningen voorzien niet in de benodigde afstand met betrekking tot het territoriaal gedrag en hiermee biedt de plaatsing onvoldoende uitwijkmogelijkheden en geen variatie aan voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis ter compensatie voor de verblijfplaatsen die verloren gaan. Als onderbouwing hiervoor is aangegeven dat de vleermuiskasten niet alleen compensatie bieden voor paarverblijfplaatsen, maar ook als zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Daarnaast is aangegeven dat paarverblijfplaatsen vaker dicht bij elkaar worden aangetroffen. Dit neemt echter niet weg dat de vleermuiskasten te dicht bij elkaar hangen om als aparte alternatieve voorziening te kunnen worden ingezet. Hiermee is het niet aannemelijk dat gedurende de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor hetgeen dat verloren gaat.

In de permanente situatie worden minimaal 40 vleermuisvoorzieningen ingebouwd in de gevels van de nieuwbouw binnen het plangebied. De details hiervan (type voorzieningen, locaties op de gevel, hoogte, etc.) zijn nog niet bekend. Omdat niet bekend is of de permanente alternatieve voorzieningen op de juiste wijze worden gerealiseerd, of waar deze worden geplaatst, is onvoldoende geborgd dat voldoende geschikte uitwijkmogelijkheden worden geboden voor hetgeen verloren gaat in de permanente situatie.

Binnen een straal van 350 meter rondom het plangebied is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van geschikte uitwijkmogelijkheden voor vleermuizen in bestaande bebouwing. Dit onderzoek is uitgevoerd om de kans op het optreden van cumulatieve effecten inzichtelijk te maken en zo mogelijk te beperken. Hieruit is gebleken dat een deel van de gebouwen in de omgeving van het plangebied geschikt lijkt te zijn als alternatieve verblijfplaats voor vleermuizen, onder andere door de aanwezigheid van open stootvoegen, ontluchttingsroosters, dilatatievoegen en/of ruimte bij de dakranden. Of deze uitwijkmogelijkheden ook beschikbaar zijn is echter niet bekend. Mogelijk zijn deze verblijfplaatsen reeds in gebruik door andere vleermuizen. Daarnaast is niet onderzocht of ogenschijnlijk beschikbare ruimtes, zoals spouwmuren, daadwerkelijk beschikbaar zijn of dat deze mogelijk geïsoleerd zijn. In een deel van de geschikt bevonden gebouwen zijn tijdens het nader onderzoek vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. In deze gebouwen zijn echter ook sloop- en/of renovatiewerkzaamheden voorgenomen, waardoor deze verblijfplaatsen in de toekomst ook verloren gaan en gecompenseerd dienen te worden. Hierdoor kan deze bebouwing niet dienen als compensatie voor hetgeen verloren gaat. Op basis hiervan kan het optreden van cumulatieve effecten nog steeds niet zondermeer worden uitgesloten.

Tussen 15 april en 15 oktober, in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, worden de zomer- en paarverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vijf



paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis 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 en/of het verstoren van het microklimaat, middels het creëren van tocht. Na het ongeschikt maken wordt een controlebezoek uitgevoerd, om vast te stellen dat de vleermuizen daadwerkelijk geen gebruik meer maken van de verblijfplaatsen. Als tijdens het bezoek is vastgesteld dat de verblijfplaats niet meer in gebruik is, wordt het gebouw vrijgegeven voor de werkzaamheden. Hiermee wordt voorkomen dat dieren kunnen worden verwond of gedood.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. Naast de voorgenomen sloopwerkzaamheden waar voorliggende ontheffing op ziet, zijn er meer plannen voor renovatie- en sloopwerkzaamheden in omliggende gebieden. Het betreft de gebieden De Venen (de appartementencomplexen tussen de Beresteinlaan, Meppelweg, Randveen en Laagveen), en De Oorden (de appartementencomplexen tussen de Bouwlustlaan, Meppelweg, Plantenoord en Hengelolaan) en zorgcomplex Lozerhof (iets ten zuiden van projectgebied, aan de Laagveen). In verband met de aanwezigheid van vleermuizen, worden tevens voor deze plangebieden Wnb ontheffingen aangevraagd of in sommige gevallen zijn deze reeds verleend. Het gaat in totaal om tientallen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en tevens een aantal kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Hierdoor kunnen cumulatieve effecten niet zondermeer worden uitgesloten. Om de kans op het optreden van cumulatieve effecten inzichtelijk te maken en daarmee zo veel mogelijk te beperken, is de rapportage 'Plan van Aanpak voorkomen cumulatieve effecten op dwergvleermuizen, als gevolg van (voorgenomen) werkzaamheden ter plaatse van De Oorden en De Venen, te Den Haag' van 20 april 2022 opgesteld. Hieruit blijkt dat per deelgebied tijdelijke en permanente voorzieningen worden gerealiseerd. Het is niet bekend of deze voorzieningen ook op de juiste wijze worden geplaatst en of de onderzoeksinspanning op deze locaties voldoende is geweest om de functies van de plangebieden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in kaart te brengen.

Gelet op het feit dat gedurende de werkzaamheden onvoldoende uitwijkmogelijkheden beschikbaar zijn, kan niet worden aangenomen dat de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in het plangebied aanwezig blijven. Daarnaast is het onderzoek onvoldoende waarmee de omvang van het effect niet te bepalen is. Hiermee kan niet worden geborgd dat de staat van instandhouding gewaarborgd blijft.

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'.

Aangegeven is dat de woningen niet meer voldoen aan de huidige eisen van isolatie en ventilatie. Hierdoor zou sprake zijn van vochtproblemen, schimmelvorming, tocht en geluidsoverlast (vanuit aangrenzende woningen). Hiervoor zijn geen bewijsstukken aangeleverd. Het is derhalve onduidelijk of werkelijk sprake is van dergelijke problemen en waar noodzaak ligt tot het uitvoeren van de werkzaamheden.

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 CO₂-uitstoot. De spouwmuren in de huidige woningen zijn niet geïsoleerd en er is nog gedeeltelijk enkel glas aanwezig. Slecht geïsoleerde woningen zorgen voor een groot aandeel in de CO₂-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Het huidige energielabel van de locatie varieert van label C tot G



(voornamelijk label E en F). Aangegeven is dat de beoogde nieuwbouwwoningen duurzamer en beter geïsoleerd zullen zijn dan de huidige woningen. Naast de verbeterde isolatie is niet bekend op welke vlakken de nieuwwoningen duurzamer worden. Tevens is niet bekend welk energielabel de toekomstige nieuwbouwwoningen zullen krijgen. Hiermee is onvoldoende onderbouwd dat de voorgenomen sloop en realisatie van nieuwbouw bijdragen aan de doelstellingen uit het Energie- en klimaatakkoord.

De sloop en de realisatie van nieuwbouw sluit aan op de aanwezige grote behoefte aan woningen.. Bij het realiseren van de appartementen wordt aan zeer sterke verdichting gedaan. In de beoogde situatie zullen in De Venen ruim tweemaal zo veel woningen beschikbaar zijn als in het de huidige situatie het geval is. Een groot deel van de woningen zal worden ingezet als sociale huurwoningen, aangevuld met een koopprogramma, waardoor differentiatie in typen en doelgroepen wordt beoogd en de eenzijdigheid wordt doorbroken. Leefbaarheidsproblemen als gevolg van de eenzijdigheid zullen hierdoor tevens voor een groot deel worden opgelost.

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' onvoldoende 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 locatiespecifiek. Het betreft sloop van bestaande bebouwing welke niet meer aan de huidige eisen van gezondheid en duurzaamheid voldoet. Gezien de vervallen staat van de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen en daarmee het beoogde energiedoel te bereiken. Daarnaast zullen bij renovatie de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tevens verloren gaan. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en wordt gefaseerd gewerkt.

De huidige maatregelen maken dat niet is geborgd dat voldoende alternatieven worden geboden en dat de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis gegarandeerd kan worden. Daarnaast is de onderzoeksinspanning onvoldoende waardoor effecten niet kunnen worden bepaald. Derhalve zijn wij van mening dat onvoldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis niet voorkomen.

Samenhangende besluiten

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

Conclusie

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