



Zaaknummer : 01055031  
Ons Kenmerk : ODH628015  
Datum : 30-3-2023

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 23 december 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 appartementenblokken en het realiseren van nieuwbouw aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125 (oneven), 127 tot en met 181 (oneven) en de Hoogveen 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:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest B.V.;
- 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 31 december 2026.

#### 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:
  - a de start van de werkzaamheden te melden (startmelding);
  - b het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
  - c relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één week van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
  - d de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van 'flora en fauna'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal 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 'Beresteinlaanblok' ter plaatse van De Venen te Den Haag' van 22 december 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 logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 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 en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> Onder een deskundige wordt verstaan:

Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en/of (beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie.

De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk. (inclusief vrijstellingen en gedragscodes);
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties en/of een ecologisch adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- 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 'Beresteinlaanblok' ter plaatse van De Venen te Den Haag' van 22 december 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
  - a) 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 (zie vs.4).
  - b) Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is niet toegestaan.
  - c) Om vlemuizen 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 deskundige te worden opgenomen in een logboek.
  - d) Voor de verblijfplaatsen waar geen precieze locatie van de in- en uitvliegopening is vastgelegd, dient de gehele betreffende gevel ongeschikt te worden gemaakt. Het is hierbij toegestaan om delen ongeschikt te maken middels vulschuim zonder plakranden, mits elke achterliggende ruimte, per strekkende meter, in verbinding staat met een exclusion flap.
  - e) Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vlemuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 De in februari 2022 reeds geplaatste 36 vlemuis kasten dienen beschikbaar te blijven in de permanente situatie. Dat betreft de kasten van het Waveka-type 2FE, opgehangen aan de noordwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 183-247 en de noordoostelijke kopgevel en noordwestelijke zijgevel van het complex aan de Laagveen 10B-12M.
  - b) Er dienen nog 40 permanente voorzieningen te worden geplaatst. Uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de realisatie daarvan dient een plan van aanpak te worden aangeleverd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zie vs.1). In dit plan van aanpak dienen het type voorziening, de locatie en de wijze van plaatsing te worden uiteengezet, met in achtname van het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12). Ook dient hierbij rekening te worden gehouden met het territoriaal gedrag van vlemuizen in de paarperiode.



c) Na akkoord van de toezichthouder van genoemde Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor dit plan van aanpak dient ook de plaatsing van de voorzieningen te geschieden conform het genoemde Kennisdocument.

- 11 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 12 a) Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (vs.4). De tijdelijke kasten mogen pas verwijderd worden na een gewenningsperiode waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de tijdelijke kast is verlaten.
- b) De gewenningsperiode voor de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis betreft drie maanden, waarbij alleen de periode van 1 april tot en met 15 oktober meetellen. Tevens is de gewenningsperiode voor de paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zes maanden voorafgaand de paarperiode.
- c) De gewenningsperiode voor de ruige dwergvleermuis betreft één maand waarbij alleen de periode van 1 april tot en met 15 oktober meetellen.

#### **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 23 december 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 appartementenblokken en het realiseren van nieuwbouw aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125 (oneven), 127 tot en met 181 (oneven) en de Hoogveen 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 zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan 'Beresteinlaanblok' ter plaatse van De Venen te Den Haag, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode: WODE20210468, 22 december 2022;
- Samenvatting van WODE2021-0468, VanderHelm Milieubeheer B.V.;
- Briefrapport alternatieven in de omgeving en locaties ophangen vleermuiskasten ten behoeve van project De Venen te Den Haag, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk: WODE20210468, 1 november 2021;
- Soortgericht onderzoek naar vleermuizen De Venen te Den Haag, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode: 20191054, 26 augustus 2020;
- Ecologische quickscan "De Venen" te Den Haag, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode: 20190600, 5 augustus 2019;
- Plan van Aanpak voorkomen cumulatieve effecten op dwergvleermuizen, als gevolg van (voorgenomen) werkzaamheden ter plaatse van De Oorden en De Venen, te Den Haag, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk: VEDE20220148, 20 april 2022;
- Beresteinlaanblok – huidige energielabels;
- Vocht- en schimmel-expert Den Haag: resultaten onderzoek aan de Beresteinlaan 215 te Den Haag, Cauberg Huygen, Notitie: 06043-53876-01, 10 december 2020;
- Rapport vochtproblemen, Vocht- en SchimmelExpert, referentie: VSE!414/JL/BB, 12 februari 2020;
- Fotoreportage bij rapport;
- Spelregelkaart Stempel 5 – De Venen, KCAP Architects&Planners, 8 juli 2022;
- Puk De Venen, Gemeente Den Haag in samenwerking met KCAP Architects&Planners, november 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.

### **Verlenging**

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 13 januari 2023 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 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 sloopwerkzaamheden 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 overkoepelend sloop- en renovatie- project in een wijdere omgeving. 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 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 conform het Vleermuisprotocol (2017). 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 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 tot en met 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 tot en met 125, aan alle zijden van het complex aan de Beresteinlaan 127 tot en met 181 en aan de westelijke zijde van het complex aan de Hoogveen 32 tot en met 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. 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. In totaal zijn vijf paarverblijfplaatsen van deze soort vastgesteld. De paarverblijfplaatsen bevinden zich op de volgende locaties:

- in de noordwestelijke kopgevel, waarschijnlijk bij de dakrand, van het complex aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125;
- in de noordoostelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 127 tot en met 181;
- in de zuidwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 127 tot en met 181;
- langs de zuidwestelijke gevel van het complex aan de Beresteinlaan 37 tot en met 125;
- in de zuidoostelijke kopgevel, in een open stootvoeg direct onder de dakrand, van het complex aan de Hoogveen 32 tot en met 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. 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 'Beresteinlaanblok' ter plaatse van De Venen te Den Haag' van 22 december 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 dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (zie vs.4).

#### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats met paarfunctie en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en vijf paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, allen met milde winterfunctie, verloren. Op 11 februari 2022 zijn in totaal 36 vleermuiskasten van het type 2FE van Waveka opgehangen aan de noordwestelijke kopgevel van het complex aan de Beresteinlaan 183-247 en de noordoostelijke kopgevel en noordwestelijke zijgevel van het complex aan de Laagveen 10B-12M. Deze vleermuiskasten dienen in de permanente situatie beschikbaar te blijven (zie vs.10a). Daarnaast zijn op 28 februari 2023 nog 22 tijdelijke





vleermuiskasten van het zelfde type geplaatst aan de gevels van de OBS Anne Frank. Deze vleermuiskasten zijn op acht verschillende gevels geplaatst en bieden een extra uitwijkmogelijkheid voor de aangetroffen verblijfplaatsen.

In de permanente situatie dienen nog 40 permanente verblijfplaatsen te worden ingebouwd. De details van deze permanente compensatie zijn nog niet bekend. Derhalve dient uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de realisatie een plan van aanpak te worden aangeleverd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In dit plan van aanpak dienen het type voorziening, de locatie en de wijze van plaatsing te worden uiteengezet. Daarnaast dient hierbij rekening te worden gehouden met het territoriaal gedrag van vleermuizen in de paarperiode. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10. Zoals al genoemd, blijven de 36 vleermuiskasten die op 11 februari 2022 zijn gerealiseerd ook in de permanente situatie beschikbaar. In de directe omgeving van de huidige verblijfplaatsen bevinden zich daarnaast natuurlijke alternatieven. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

In de actieve periode, welke loopt van 15 april tot en met 15 oktober, worden de aangetroffen verblijfplaatsen 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 of het creëren van tocht; het gebruik van purschuim, glaswol of netten hierbij is niet toegestaan. Het gebruik van beide methoden dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Daarnaast dient voor de verblijfplaatsen waar de precieze locatie van de in- en uitvliegopening niet is vastgelegd, de gehele betreffende gevel ongeschikt te worden gemaakt. Het is hierbij toegestaan om delen ongeschikt te maken middels vulschuim zonder plakranden, mits elke achterliggende ruimte, per strekkende meter, in verbinding staat met een exclusion flap. Bovenstaande hebben wij opgenomen in voorschrift 9. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. 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 sloopwerkzaamheden 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 inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, lid 5, onder b sub 3 van de Wnb.

Het huidige project draagt bij aan een oplossing voor de aanwezige woningnood. Met de realisatie van het project worden namelijk meer appartementen gerealiseerd dan momenteel aanwezig zijn. Er wordt de komende jaren een



aanzienlijke toename van de bevolking groei verwacht in Den Haag en in Zuidwest en deze groei houdt aan tot 2035. Dit volgt uit de RIGO-rapportage “Woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest, ingrediënten voor een investeringsstrategie” opgesteld door het RIGO op 16 maart 2020 (RIS309055). Uit het RIGO-rapport blijkt dat een kwantitatieve nieuwbouwopgave van een 10.000 woningen in Zuidwest bestaat. Er is tevens groei in behoefte aan alle woningtypes en prijsklassen. Het uitgangspunt van het Haagse gemeentebestuur, zoals verwoord in de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711), is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen komende 15-20 jaar. Voor de totale gebiedsontwikkeling van De Venen betekent dit een totale netto toevoeging van circa 700 woningen en een ruime verdubbeling van de woningvoorraad van ongeveer 210%. Naast de kwantitatieve behoefte en de doelstelling om de woningnood te verminderen door te verdichten in Zuidwest is er ook behoefte om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verduurzamen, te verbeteren, te differentiëren en diverse woonmilieus te creëren. Zoals genoemd draagt het genoemd bouwproject, waarvoor deze ontheffing nodig is, daar aan bij.

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 meestal 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 spouwmuur 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. Het huidige energielabel van de woningen varieert tussen label C en G. De nieuw te bouwen appartementen zullen aangesloten worden op een nog uit te breiden warmtenet en mede daardoor het energielabel A++ dragen. De nieuwbouw voldoet aan de vereisten die (in de nabije toekomst) gesteld worden aan bebouwing.

De bewoners van de huidige bebouwing ter plaatse van het Beresteinlaanblok hebben daarnaast te kampen met vocht- en schimmelproblemen in de woningen. Uit het bouwfysisch rapport blijkt dat sprake is van koudebruggen ter plaatse van de kozijnen en de betonbanden onder en boven de kozijnen. Ook is de ventilatie van de woningen onvoldoende. De combinatie van koudebruggen en onvoldoende ventilatiemogelijkheden leidt tot aanwezigheid van vocht- en schimmelproblemen. Deze problemen maken dat sprake is van een ongezond binnenklimaat in de woningen. Wetenschappelijke studies bij adolescenten met ademhalingsstoornissen tonen aan dat een grote meerderheid van de gevallen van astma, astmatische bronchitis en chronische bronchitis en 70% van de gevallen van chronische neusverkoudheid, voorkomen bij adolescenten die in vochtige huizen wonen (bron: [www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)). Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning en een verhoogde prevalentie van respiratoire symptomen bij kinderen en volwassenen zoals astma, en reumatische aandoeningen. De te realiseren woningverbetering komt daarmee de gezondheid van de bewoners ten goede komt.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het genoemde belang ‘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 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 veiligheid 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 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tevens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en ruige 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 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 worden verleend.