



Zaaknummer : 01031511  
Ons Kenmerk : ODH587269  
Datum : 12-04-2023

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 6 mei 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de Werf 1 tot en met 89 te Zwijndrecht en is aangevraagd namens Stichting Woonkacht10. 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 februari 2023 tot en met 1 februari 2026.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Woonkracht10;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 25 januari 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 februari 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 rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis' van 14 april 2022 en de aanvullende informatie van 25 januari 2023. 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;



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtname van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis' van 14 april 2022 en de aanvullende stukken van 25 januari 2023.
- 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 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare 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. Het gebruik van plakranden, 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 De aangetroffen verblijfplaatsen mogen pas ongeschikt worden gemaakt na het behalen van de gewenningsperiode van zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen en drie maanden binnen de periode van april – oktober voor de gewone dwergvleermuis en minimaal één maand voor de start van de werkzaamheden voor de ruige dwergvleermuis waarin de tijdelijke voorzieningen aanwezig zijn.
- 11 De tijdelijke 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 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewoningstijd van zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen en drie maanden (waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen) voor de zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Voor de ruige dwergvleermuis geldt een gewenningsperiode van minimaal één maand voor de start van de werkzaamheden. In deze periode dienen zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar te zijn. Na deze periode, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast uit eigen beweging is verlaten.

- 
- 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.



#### **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 6 mei 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de Werf 1 tot en met 89 te Zwijndrecht en is aangevraagd namens Stichting Woonkacht10. 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 februari 2023 tot en met 1 februari 2026.

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20220321v01, 14 april 2022;
- Nader onderzoek vleermuizen, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20210806v01, 8 september 2021;
- Quicksan - In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Ecoresult B.V., kenmerk ER20200625v01, 2 juli 2020.

### Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 21 december 2022 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 25 januari 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Notitie Reactie Verzoek Aanvullingen Ontheffing Wet Natuurbescherming, Ecoresult B.V., kenmerk: NER20230116v01, 16 januari 2023.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 13 juni 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

Stichting Woonkracht10 is voornemens om 45 appartementen, verdeeld over twee woonblokken, van Complex 440 aan de Werf 1 tot en met 89 te Zwijndrecht te renoveren en te verduurzamen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het vervangen van kunststofkozijnen;
- het vervangen van het trappenhuiskozijn;
- het reinigen van de balkonvloer;
- het reinigen van het metselwerk;
- het plaatsen van spouwankers;
- het gedeeltelijk vervangen van het voegwerk.

De renovatiewerkzaamheden staan gepland te starten op 1 mei 2023 en duren naar verwachting tot uiterlijk eind april 2024.

### Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2020 en 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017 en 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 totaal zijn vijf zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen waargenomen op de volgende locaties:



- één zomerverblijfplaats in de zuidgevel van het appartement aan de Werf 13;
- één zomerverblijfplaats in de noordoostgevel op de hoek van het appartement aan de Werf 35;
- twee zomerverblijfplaatsen in de noordwestgevel van het appartement de aan Werf 45;
- één zomerverblijfplaats in de zuidoostgevel van het appartement aan de Werf 49;
- twee paarverblijfplaatsen in de noordgevel ter hoogte van het appartement aan de Werf 91.

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 zomer- en paarverblijfplaatsen tijdelijk verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden. Na de uitvoering van de werkzaamheden komen de zeven oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis weer beschikbaar.

#### *Ruige dwergvleermuis*

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de spouwmuur van de zuidwestgevel van appartement de Werf 37, zijn twee paarverblijfplaatsen aanwezig. 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. Na de uitvoering van de werkzaamheden komen de twee oorspronkelijke verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis weer beschikbaar.

#### **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 rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis' van 14 april 2022 en de aanvullende informatie die is verkregen op 25 januari 2023. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en het treffen van mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van vleermuizen.

#### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden gaan vijf zomer- en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, allen met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 30 september 2022 zijn totaal 36 tijdelijke vleermuiskasten van het type 'ANS-1 Bat Box' opgehangen op de onderstaande adressen:

- twee kasten aan de westgevel aan de Johan Willem Frisostraat 3;
- vier kasten aan de zuidwestgevel aan de Johan Willem Frisostraat 4;
- drie kasten aan de noordoostgevel aan de Julianastraat 19;
- twee kasten aan de noordoostgevel aan de Julianastraat 21;
- drie kasten aan de noordwestgevel aan de Julianastraat 29;
- drie kasten aan de zuidoostgevel aan de Prins Mauritsstraat 2;
- één kast aan de zuidwestgevel aan de Prins Mauritsstraat 31;
- zes kasten aan de zuidwest- en noordwestgevel aan de Prins Mauritsstraat 37a;
- twee kasten aan de noordoostgevel aan de Kerkstraat 4;
- twee kasten aan de noordoostgevel aan de Kerkstraat 16;
- vier kasten aan de noordoost- en noordwestgevel aan de Kerkstraat 18;
- één kast aan de noordoostgevel aan de Kerkstraat 24;





- één kast aan de noordwestgevel aan de Kerkstraat 26;
- vier kasten aan de noordoost- en noordwestgevel aan de Kerkstraat 35.

In de permanente situatie komen de negen oorspronkelijke verblijfplaatsen in de spouwmuur van de gevels van complex 440 weer beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. In de directe omgeving van de huidige zomer- en paarverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

In de minst kwetsbare periode worden de zomer- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit dient te worden uitgevoerd nadat de gewenningsperiode voor de tijdelijke voorzieningen is behaald. Derhalve hebben wij geborgd in de voorschriften dat de gewenningsperiode een periode bedraagt van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, drie maanden binnen de periode van april – oktober voor de gewone dwergvleermuis en minimaal één maand voor de start van de werkzaamheden voor de ruige dwergvleermuis. Dit houdt in dat het ongeschikt maken pas kan aanvangen vanaf 1 juni 2023. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het toepassen van exclusion flaps in combinatie met weringsborstels of rondschuim. Het gebruik van plakranden, purschuim, glaswol of netten is hierbij niet toegestaan. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften 9 en 10. 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 komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zwijndrecht. Door de voorgenomen 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 renovatiewerkzaamheden 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’.

In het rapport Lucht- en waterlekkages kozijnen Woontorens, blok A en B te Zwijndrecht van BDA Dak- en Geveladvies B.V wordt aangegeven dat er diverse lucht- en waterlekkages in de aanwezige trappenhuisen en kunststof kozijnen optreden. Waterlekkages worden veroorzaakt door onder andere kozijnen die zelf niet voldoende waterdicht zijn en bouwkundige aansluitingen van kozijnen met stalen dakplaten of gevels die niet



waterdicht zijn. Daarnaast ontstaan luchtlekkages onder andere doordat borsteldichtingen in de kozijnen onvoldoende luchtdichtend vermogen hebben, hang- en sluitwerk plaatselijk onvoldoende is afgesteld, luchtdichtingen tussen kunststof en houten kozijnen plaatselijk niet functioneel zijn en rubber luchtdichtingen bij beweegbare delen van de kozijnen plaatselijk onvoldoende afdichtend vermogen hebben.

Het veiligheidsrapport van BDA Dak- en Geveladvies B.V geeft aan dat de zuidwest- en noordwestgevels van de appartementencomplexen aan de Werf niet aan de huidige eisen van veiligheid voldoen, doordat er onvoldoende spouwankers zijn toegepast. Spouwankers worden op regelmatige afstanden aangebracht om het binnen- en buitenblad van de spouwmuur met elkaar te verbinden, zodat er een stevige constructie ontstaat. Er is voldoende hechting van de spouwankers in de binnen- en buitenblad. Het metselmortel is matig hard en hecht nog voldoende aan de betonstenen. Er is geen schade zichtbaar aan de betonnen geveldragere en bevestiging ervan. Ondanks de aantasting door corrosie zijn de spouwankers zelf nog functioneel. Op dit moment is er geen sprake van direct gevaar voor de constructieve veiligheid van gemetselde gevels. Om aan de huidige eisen van veiligheid te kunnen blijven voldoen dienen spouwankers opnieuw aangebracht te worden om in de toekomst te voorkomen dat bij een te hoge knikbelasting schade aan de muur optreedt, waardoor scheuren ontstaan en/ of metsel- en voegwerk uitvalt.

Daarentegen is de conditie van het metsel- en voegwerk aan de zuidwest- en noordwestgevels van slechte kwaliteit. Deze gevelzijdes zijn vervuild door atmosferische vervuiling en plaatselijk zijn scheuren in het metselwerk zichtbaar. Op plaatselijk niveau zijn niet alle horizontale geveldilataties meer functioneel, waardoor plaatselijk schade is ontstaan aan het metsel- en voegwerk. Incidenteel is betonschade waargenomen bij prefab betonnen balkons. Op een aanzienlijk aantal plekken zijn de houten spouwstijlen ernstig aangetast door houtrot. Hierdoor kan er een risico voor de constructieve veiligheid optreden gezien de kozijnen zijn bevestigd tegen de houten spouwstijlen.

Naast de bovengenoemde onderbouwing van het wettelijk belang is het rapport Inspectie brandveiligheid van Bos BVA aangeleverd, waarin aangegeven wordt dat meerdere doorvoeren woningen en de cv ruimte niet brandwerend zijn afgewerkt. Om in de toekomst de veiligheid van bewoners en de openbare veiligheid te kunnen waarborgen dient het risico op de constructieve veiligheid te worden aangepakt. Indien de werkzaamheden niet worden uitgevoerd kan de openbare veiligheid in gevaar komen doordat onder andere losse geveldelen kunnen vallen. Tevens kan er schade ontstaan aan de binnenzijde van de muur, wat leidt tot overlast in de woning voor de bewoners. Daarnaast dienen de lucht- en waterlekkages te worden verholpen om de constructieve veiligheid te kunnen waarborgen.

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. Vanwege de slechte staat van de appartementencomplexen zijn de werkzaamheden noodzakelijk om de veiligheid te kunnen garanderen. Alleen in de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd zijn de oorspronkelijke verblijfplaatsen niet beschikbaar. De alternatieve methode bestaat uit sloop en nieuwbouw, waarbij de aangetroffen verblijfplaatsen permanent verloren gaan. Daarnaast moeten de bewoners een nieuwe woning zoeken, wat niet wenselijk 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 de 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 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. Hiervoor is de gemeente Zwijndrecht 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.