



Zaaknummer : 01065902
Ons Kenmerk : ODH844708
Datum : 05-03-2024

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 27 maart 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Tesselschadelaan 2 tot en met 40 en 44 tot en met 124, Roemer Visscherstraat 3 tot en met 83, Van Baerlestraat 3 tot en met 69, Hoogvlietstraat 2 tot en met 82, Rotgansstraat 2 tot en met 68 en 3 tot en met 69, Melis Stokelaan 314 tot en met 354 en 356 tot en met 436, Jan Luykenlaan 1 tot en met 39 en 43 tot en met 123 en Moerweg 11 tot en met 169 te Den Haag. De ontheffing is aangevraagd namens Stichting Hof Wonen. 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 juni 2023 tot en met 31 december 2026.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op deze procedure.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan Stichting Hof Wonen;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 17 oktober 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit 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

Appendix:

1. Indeling fasering blokken en aangetroffen verblijfplaatsen

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 één maand 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 toezichtnatuur@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 die 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 Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag' van 10 februari 2023 en de aanvullende gegevens van 17 oktober 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 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 inclusief het 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, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en/of (beschermd) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit 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 (beschermd) 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 ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag' van 10 februari 2023 en de aanvullende gegevens van 17 oktober 2023.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 8 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.

Specifieke voorschriften

Planning, fasering en volgorde uitvoering van renovatiewerkzaamheden

- 9 De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Hierbij worden de volgende zaken in acht genomen:
 - a de werkzaamheden starten met blok J, vervolgens, K, F, G, H, B, C, D, E, I, A, L en eindigen met blok M, zoals aangegeven in aanvullende gegevens van 17 oktober 2023 en op de kaart in appendix ;
 - b in de blokken J en K zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en hier kan gevelisolatie op kop- een voorgevel zonder restricties van een kwetsbare periode worden aangebracht. De zorgplicht geldt te allen tijde;
 - c de blokken F en G herbergen paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis en dienen ongeschikt te worden gemaakt tijdens de minst kwetsbare periode van de ruige dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 1 augustus.
 - d de kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de blokken B en C mogen niet voor 1 augustus en na 15 oktober ongeschikt gemaakt worden. De noodzaak van het ongeschikt maken moet zijn aangetoond op grond van de resultaten van het onderzoek, bedoeld in voorschrift 10.

Metten thermische condities en plan van aanpak kraamverblijfplaatsen

- 10 Plaatsing dataloggers t.b.v. nulmeting thermische condities in kraamverblijfplaatsen
 - a In blok F en blok C dienen dataloggers te worden geplaatst;
 - b De dataloggers dienen op beide locaties voor april 2024 aangebracht te worden onder de kap van de portiek en dienen de gehele kraamperiode (van 15 april tot 1 augustus) te doorlopen;
 - c De dataloggers dienen gedurende de kraamperiode elk half uur de temperatuur te meten;
 - d Voorafgaand aan het plaatsen van de dataloggers wordt een notitie met een onderzoeksvoorstel ter goedkeuring ingediend bij Omgevingsdienst Zuid- Holland Zuid (voorschrift 1). Hierin dient tenminste opgenomen te worden:
 - (i) Type datalogger en technische specificaties;
 - (ii) Exacte locatie (binnen kap van portiek) waar de dataloggers geplaatst gaan worden en hoeveelheid;
 - (iii) Werkwijze bij het plaatsen en verwijderen van de dataloggers, hoe wordt verstoring voorkomen;



- (iv) Risicoanalyse waarin in kaart wordt gebracht wat de risico's zijn wanneer de dataloggers niet functioneren/uitvallen en hoe deze risico's beperkt worden zodat het project geen vertraging oploopt.
- e Na afloop van het onderzoek dient op basis van de verkregen resultaten een plan van aanpak ter goedkeuring te worden ingediend bij Omgevingsdienst Zuid- Holland Zuid (voorschrift 1). Hierin dient tenminste te worden opgenomen:
 - (i) Heldere conclusies over wat de effecten zijn op vleermuizen en het functioneren van de kraamverblijfplaats, op basis van de verkregen resultaten;
 - (ii) Zo nodig, een gedetailleerde beschrijving en bouwtekening van permanente voorzieningen die geschikt zijn om als kraamverblijfplaats te functioneren, waarbij tenminste de maatvoering van het kennisdocument gewone dwergvleermuis (2017) wordt aangehouden.

Voorschriften voorafgaand aan het plaatsen van steigers of gedurende het gebruik van steigers

- 11 Voorafgaand aan het plaatsen van steigers dienen de volgende punten in acht genomen te worden:
- a Steigers (inclusief uitstekende delen) dienen te allen tijde op minimaal één meter afstand te worden geplaatst van de portieken van de blokken A, B, C, D, F H en M;

Voorschriften voor het aanbrengen van gevel- en dakisolatie

- 12 Bij het aanbrengen van gevel- en dakisolatie dienen de volgende punten in acht genomen te worden:
- a Indien de aan te brengen gevel- en dakisolatie spleten, kieren, of andere openingen afdekt, dienen deze eerst ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen volgens voorschrift 13.
 - b De aangebrachte gevelisolatie dient aan weerszijden minimaal 1 meter afstand te houden van de metalen kappen en uitstekende portiek.
 - c Het aanbrengen van gevel- en dakisolatie op en aan de blokken B en C is pas toegestaan na goedkeuring van OZH van het plan van aanpak op basis van de monitoringsresultaten (zie voorschrift 10).

Ongeschikt maken verblijfplaatsen van vleermuizen

- 13 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de onderstaande perioden en onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. De weeromstandigheden tijdens het ongeschikt maken 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. Aan de periode van ongeschikt maken zijn strikte eisen verbonden, deze worden hieronder verder beschreven:
- a ongeschikt maken van de huidige zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding de deskundige. Bij het ongeschikt maken moeten er in totaal sprake zijn van vijf dagen goed weer, waarvan minimaal drie van de vijf dagen aaneengesloten met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, minder dan 5 Bft en droog). Bij het ongeschikt maken in het najaar dienen alle vijf dagen met goed weer doorlopen te zijn vóór 15 oktober. Het ongeschikt maken later dan 15 oktober is niet toegestaan.



- b ongeschikt maken van de kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient te gebeuren op basis van de verkregen onderzoeksresultaten van voorschrift 10 én na goedkeuring van een plan van aanpak door OZHZ. Het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd buiten de kraamperiode en winterperiode, in de periodes 15 april tot en met 15 mei of 1 augustus tot en met 15 oktober, onder begeleiding van de deskundige. Er moeten in totaal vijf dagen goed weer zijn, waarvan minimaal vier van de vijf dagen aaneengesloten met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, minder dan 4 Bft en droog)².

Voorschriften voor het vervangen van glas van de portieken van blok A, B, C, D, F, H en M

- 14 Bij het plaatsen van nieuw glas en kozijnen in de portieken dient voldaan te worden aan de voorwaarden bij het ongeschikt maken van verblijfplaatsen van vleermuizen, beschreven in voorschrift 13. Aanvullend hierop gelden de volgende specifieke voorwaarden bij het vervangen van glas en kozijnen van de portieken van blok H, A, B, C, D, F en M:
 - a Voor blok B en C geldt dat het glas en kozijn alleen vervangen mogen worden buiten de kraamperiode. De uitvoering van de werkzaamheden is toegestaan van 1 augustus tot en met 15 oktober.
 - b Het is niet toegestaan om de kappen van blok B en C te verwijderen, te forceren of werkzaamheden uit te voeren die een verandering van de opening (vernauwing of verbreding van de spleet) tussen kap en portiek als resultaat hebben.
 - c Het is niet toegestaan om beglazing en kozijnen te vervangen van de portieken B en C tot dat de resultaten van het onderzoek bekend zijn.
 - d Voor alle overige blokken geldt dat werkzaamheden zoals, vervangen van beglazing en kozijnen enkel uit gevoerd mogen nadat deze ongeschikt zijn gemaakt (zie voorschrift 13a).
- 15 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen (zoals beschreven in het activiteitenplan ODH645176) moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periode. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 16 De tijdelijke voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel zijn. Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient begeleid te worden door een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

²Het onderzoek, zoals beschreven in voorschrift 10, moet uitwijzen welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Indien hieruit blijkt dat vleermuizen tijdelijk geweerd dienen te worden uit de bekende kraamverblijfplaatsen dan gelden de hier beschreven weeromstandigheden die dus afwijken van zomer- en paarverblijfplaatsen.



Aanwijzingen voor gebruik

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht zoals bedoeld in 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.
- Indien de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 27 maart 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Tesselschadelaan 2 tot en met 40 en 44 tot en met 124, Roemer Visscherstraat 3 tot en met 83, Van Baerlestraat 3 tot en met 69, Hoogvlietstraat 2 tot en met 82, Rotgansstraat 2 tot en met 68 en 3 tot en met 69, Melis Stokelaan 314 tot en met 354 en 356 tot en met 436, Jan Luykenlaan 1 tot en met 39 en 43 tot en met 123 en Moerweg 11 tot en met 169 te Den Haag en is aangevraagd namens Stichting Hof Wonen. 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 juni 2023 tot en met 31 december 2026.

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

- Activiteitenplan Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag, Aqua Terra Nova B.V., kenmerk: 22214/AQT301FF/TJ, 10 februari 2023 (ODH645176)
- Aanvullende notitie Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag, Aqua Terra Nova B.V., kenmerk: 22214/AQT302FF/TJ, 17 oktober 2023 (ODH846101)
- Rapportage Asbestinventarisatie Moerwijk West Fase 2 en 3. 3 woningen Roemer Visscherstraat e.o te 's-Gravenhage, Van Santen Advies B.V., kenmerk: 220558.1, 1 september 2022 (ODH645173)
- Moerwijk west fase 2&3 Den Haag; bouwfysica, brandveiligheid, intern geluid en luchtdichtheid, CaubergHuygen, kenmerk:08975-56609-03, 14 september 2022 (ODH645172)
- Soortgericht onderzoek Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag, Aqua Terra Nova B.V., kenmerk: 22058/AQT301FF/LVS, 30 november 2022 (ODH645171)
- ECOLOGISCHE QUICKSCAN MOERWIJK-WEST FASE 2 EN 3 TE DEN HAAG, Van der Helm B.V., kenmerk: 20190600, 25 juni 2019 (ODH645170)

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op deze procedure.

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

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht, in dit geval de Wet natuurbescherming, nog van toepassing op de onderhavige procedure.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 14 april 2023 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



Bevoegd gezag

De activiteit 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 Habitatrictlijn. 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 en 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 Hof Wonen is voornemens om de woonblokken aan de Tesselschadelaan, Roemer Visscherstraat, Van Baerlestraat, Hoogvlietstraat, Rotgansstraat, Melis Stokelaan, Jan Luykenlaan en Moerweg te Den Haag te renoveren en te verduurzamen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Doorbouwen steigerwerk tot voorbij de dakrand;
- Aanbrengen gevelisolatie aan de voor/kopgevel (mechanisch bevestigd);
- Schilderwerk, dakrand, gevel achterzijde balkons;
- Aanbrengen dakbedekking;
- Aanbrengen isolatie onder dakbeschot;
- Aanbrengen hekwerken;
- Vervangen beglazingen portiek kozijnen en aanpassen portiek entree.

De werkzaamheden staan gepland te starten na ontheffingverlening en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2026. De werkzaamheden worden gefaseerd en blok voor blok uitgevoerd. De fasering en de blokken zijn opgenomen in appendix 1. Bij de aangevraagde ontheffingsperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2022 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Voor het onderdeel (massa-)winterverblijven is volstaan met één gericht onderzoek in de juiste periode.



Doordat een spouwmuur ontbreekt, kan de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen uitgesloten worden. 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.

In het plangebied zijn zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In blok A zijn drie zomerverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. In blok B is één zomer- en één kraamverblijfplaats waarin maximaal 50 invliegende en 42 uitvliegende gewone dwergvleermuizen werden aangetroffen. In blok C zijn twee zomerverblijfplaatsen en drie kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In blok E is één zomerverblijfplaats aangetroffen. Er zijn maximaal vijftig dieren aangetroffen in een kraamverblijfplaats, waarbij telkens slechts één verblijfplaats door de kraamgroep gebruikt wordt. Deze groep gebruikt de verschillende kraamverblijfplaatsen naar gelang de behoefte. In blok G is één paarverblijfplaats aangetroffen. In blok H zijn twee zomerverblijfplaatsen aangetroffen. 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 als winterverblijfplaats.

In het plangebied zijn van de ruige dwergvleermuis enkel paarverblijfplaatsen aangetroffen. In Blok F zijn drie paarverblijfplaatsen aangetroffen. In blok G is één paarverblijfplaats aanwezig. In alle gevallen bevinden de verblijfplaatsen zich in de metalen kappen die zijn bevestigd op de bovenzijde van de portieken van de eerder genoemde blokken. In blok J en K zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen.

De geplande werkzaamheden bestaan onder andere uit het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde en het vervangen van glas en kozijnen van de portieken. Hierdoor verliezen de aanwezige verblijfplaatsen mogelijk deels hun functie 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 in 'Activiteitenplan Moerwijk-West Fase 2 & 3 te Den Haag' van 10 februari 2023 en de aanvullende gegevens van 17 oktober 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 en compenserende maatregelen. Daarnaast worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd en per woonblok. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Gezien de werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van een isolatieschil op de buitenschil, kan niet worden uitgesloten dat er negatieve effecten optreden op de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Daarom wordt de gevelisolatie op tenminste een meter afstand van de metalen kappen aangebracht met uitzondering van blok B en C waar kraamverblijfplaatsen aanwezig zijn. Om negatieve effecten uit te sluiten, wordt eerst onderzoek gedaan naar de effecten van de gevelisolatie op de kraamverblijfplaatsen. Hier toe wordt een onderzoeksvoorstel ter goedkeuring ingediend bij OZHZ Pas nadat de onderzoeksresultaten bekend zijn, en indien nodig, een plan van aanpak is goedgekeurd, kunnen de werkzaamheden starten in de woonblokken met kraamverblijfplaatsen.

Naast het onderzoek worden er in de gevelisolatie permanente voorzieningen voor gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis geïntegreerd. Er worden boven 26 portieken vier geschakelde permanente vleermuiskasten van het type VM3(u) ingebouwd. Dat betekent dat er 104 additionele verblijfplaatsen worden gecreëerd boven op de reeds bestaande verblijfplaatsen. Geschakelde kasten bieden vleermuizen meer ruimte binnenin de kasten en kunnen fungeren als additioneel kraamverblijf.



Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatie en verduurzamingswerkzaamheden aan bestaande portiekflats. Dergelijke werkzaamheden kunnen alleen uitgevoerd worden aan de portiekflats en niet elders. De werkzaamheden zijn noodzakelijk om meerdere redenen waaronder, energetisch en bouwfysisch. Energetisch gezien is er noodzaak om de portiekflats beter te isoleren, de energie labels variëren van C tot G en voldoen niet meer aan de huidige bouweisen conform het klimaatakkoord. In het akkoord zijn afspraken gemaakt waarin Stichting Hof Wonen aangesloten is bij Aedes en in 2050 CO₂-neutrale woningvoorraad dient te hebben. Om conform het klimaatakkoord te werken dienen woningen duurzaam geïsoleerd te worden en voorbereid op een aardgas-vrije toekomst. In de huidige situatie gaat de meeste warmte verloren via de het glaswerk en kozijnen. Wanneer enkel de glazen en kozijnen worden vervangen door respectievelijk HR++ glas en kunststof blijkt dat de ingreep (zonder additionele isolatie) leidt tot koudebruggen en condensvorming aan de binnenzijde, met als gevolg schimmelvorming en slechte luchtkwaliteit (zie ook rapport Moerwijk west fase 2&3 Den Haag; bouwfysica, brandveiligheid, intern geluid en luchtdichtheid, CaubergHuygen, van 14 september 2022 (ODH645172)). Gesteld wordt dat dergelijke condensvorming voorkomen kan worden door veelvuldig te ventileren met open ramen waardoor de energetische winst van de nieuwe ramen en kozijnen wordt verlaagd en mogelijk tenietgedaan. Het bouwfysische rapport stelt tevens dat koudebruggen worden voorkomen wanneer de gevels en dak vanaf de buitenzijde worden geïsoleerd. Isolatie van binnenuit betekent dat de isolatie onderbroken wordt door iedere binnenwand die aansluit op de gevel. Deze wanden fungeren als koudebruggen waardoor de isolatie van binnenuit energieverlies als resultaat heeft. Daarnaast moet isolatie van binnenuit ook worden voorzien van damp- en luchtdichte afsluiting om inwendige condensatie te voorkomen. In de praktijk is een dergelijke oplossing vrijwel niet haalbaar en worden de koudebruggen niet opgeheven. Isolatie van binnenuit is om eerder genoemde redenen geen optie. Vanuit bouwfysisch aspect is het aanbrengen van een isolatieschil aan de gehele buitenzijde de enige duurzame optie waardoor de het energielabel A behaald wordt en de bouwfysische eigenschappen vergelijkbaar zijn met nieuwbouw.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te verminderen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang 'volksgezondheid 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, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3, van de Wnb.

De te renoveren en isoleren woningen zijn bouw- en woontechnisch verouderd en tevens niet voorzien van adequate ventilatie.. Condensatie van warme lucht veroorzaakt bovendien vocht- en schimmelplekken, hetgeen een zeer ongezond binnenklimaat oplevert. 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, voorkomt bij adolescenten die in vochtige huizen wonen (bron: www.perfectkeur.nl). Op basis van een ander onderzoek is daarnaast een consistente associatie gevonden tussen vocht in de woning en het voorkomen van luchtwegsymptomen, zoals



hoesten en piepen. Het is waarschijnlijk dat schimmels een rol spelen in de relatie tussen vochtige woningen en gezondheidseffecten, maar een kwantitatieve onderbouwing hiervan ontbreekt nog (bron: www.rivm.nl).

De woningen in de appartementenblokken behorende bij Moerwijk-West fase 2 & 3 voldoen niet aan de nu geldende normen voor energieverbruik. De woningen in de appartementenblokken van Moerwijk-West fase 2 en 3 hebben gemiddeld energielabel E (variërend van C tot en met G, afhankelijk van de locatie van de woning binnen het appartementenblok). In de jaren '80 is er buitengevelisolatie toegepast en zijn er kozijnen met dubbelglas geplaatst. De isolatiewaarde van de bouwdelen voldoet niet meer aan de hedendaagse bouwweisen. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt er grootschalig onderhoud uitgevoerd en wordt er geïsoleerd. De extra buitengevelisolatie zal van invloed zijn op de vastgestelde verblijfplaatsen. Stichting Hof Wonen is aangesloten bij Aedes en dient zich daardoor aan de afspraken, gemaakt in het Klimaatakkoord 2019 (Rijksoverheid, 2019), te houden. Stichting Hof Wonen dient in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. In bijlage 4B is de Annex van onderdeel C1 "Afspraken in sectoren -Gebouwde Omgeving" opgenomen, waarin de afspraken tussen Rijksoverheid en Aedes staan opgesomd. Om conform Klimaatakkoord te werken moeten de woningen duurzaam geïsoleerd worden, en worden voorbereid op een aardgas-vrije toekomst. Doordat het energieverbruik wordt verlaagd wordt bovendien een bijdrage geleverd wat betreft betaalbaarheid en duurzaamheid, leefbaarheid en milieu

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'volksgezondheid 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 ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden verliezen de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis mogelijk (deels) hun functie of zijn gedurende de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk niet beschikbaar voor de aanwezige vleermuizen. Daarnaast kan niet uitgesloten worden dat de kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis hun functie verliezen door het aanbrengen van de uitwendige gevelisolatie, vervanging van de beglazing in de portieken en bijbehorende kozijnen.

Zomer- en paarverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

Met de geplande ingrepen kunnen er mogelijk effecten optreden op de aanwezige zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Desalniettemin blijven zowel invliegopeningen en de binnenruimte van de zomer- als de paarverblijven intact in de permanente situatie. De invliegopening blijft behouden en ook de verblijfplaats zelf wordt zowel extern als intern niet fysiek aangetast. Wat echter niet uitgesloten kan worden is het effect van de gevelisolatie op de thermische condities van de zomer- en paarverblijfplaatsen. Gezien zomer- en paarverblijfplaatsen minder essentieel zijn in de levenscyclus van een vleermuis dan een kraamverblijfplaats wordt volstaan met de maatregelen in voorschrift 9. Hierin is onder andere opgenomen dat: minimaal 1 meter afstand gehouden wordt van de metalen kappen van de portieken met aanbrengen van de gevelisolatie, dat onder de dakgoot en boven de portiek geschakelde inbouwstenen (3x2 staand) worden ingebouwd én dat er een monitoringsplicht geldt. De monitoringsplicht bevat tevens een rapportageplicht waaruit voortvloeit dat indien nodig additionele maatregelen dienen te worden getroffen. Tot slot is in voorschriften 11, 12, 13 en 14 opgenomen dat men gefaseerd dient te werken, dat de werkzaamheden die aantoonbaar negatief effect hebben op aanwezige vleermuizen, zoals vervanging van glas en kozijnen (trillingen), uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode én nadat vleermuizen uit de verblijfplaatsen geweerd zijn en de bebouwing vleermuisvrij is verklaard. Hiermee wordt voorkomen dat de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen' overtreden wordt. In de nabijheid van de portiekflats zijn 88 vleermuiskasten van het type VMT1a van Unitura opgehangen als tijdelijk alternatief voor de zomer- en



paarverblijfplaatsen. Tot slot zorgt de fasering ervoor dat de ingebouwde vleermuisstenen, die functioneren als permanente voorziening, de gewenningsperiode (voor alle type verblijfplaatsen) doorlopen hebben wanneer een volgend blok onderhanden wordt genomen. Hiermee worden gedurende én na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis ter compensatie voor de zomer- en/of paarverblijfplaatsen die mogelijk (deels) hun functie verliezen.

Kraamverblijfplaatsen

Er kan niet uitgesloten worden dat er een verandering optreedt in de thermische condities van de aanwezige kraamverblijfplaatsen. Omdat het louter een metalen kap betreft op een portiek, die uitsteekt op de gevel, is er geen sprake van een spouw. Dat betekent dat vleermuizen, afhankelijk van hun thermische behoefte, geen keuze kunnen maken tussen respectievelijk een warmere zijde van de spouw die grenst aan de binnenmuur of een koudere zijde die grenst aan de buitenmuur. In de beschreven situatie van het plangebied is er een beperkte ruimte aanwezig onder de metalen kap en kunnen de vleermuizen alleen op de uitstekende portiek zitten of hangen tegen de gevel. Het thermisch bufferend vermogen van de gevel maakt dat de kraamverblijfplaats geschikt is voor de gewone dwergvleermuis, tenminste gedurende kraamperiode. Dat houdt tevens in dat wanneer er isolatie aangebracht wordt op de gevel, het thermisch bufferend vermogen mogelijk wordt aangetast en dat effecten op het functioneren van het kraamverblijf niet uitgesloten kunnen worden. In het activiteitenplan is onvoldoende onderbouwd dat de kraamverblijfplaatsen functioneel blijven na het aanbrengen van de gevelisolatie. Dit omdat er een reële kans dat de gevelisolatie een negatieve impact heeft op de thermische condities in de kraamverblijfplaatsen. Om vast te stellen wat de effecten zijn van de gevelisolatie op de kraamverblijfplaatsen schrijven wij, in overstemming met de initiatiefnemer, voor dat, alvorens de werkzaamheden aan de blokken B en C aanvangen, gemeten wordt of er daadwerkelijk veranderingen in thermische condities optreden. Daartoe worden dataloggers ingezet. Deze worden aangebracht in een kraamverblijf en ter controle op een vergelijkbare plek waar wel gevelisolatie is aangebracht. De controleplek heeft dezelfde metalen kap, bouwstijl, en exponentie als blok C. Voorafgaand aan het plaatsen van de dataloggers dient een onderzoeksvoorstel te worden ingediend (zie voorschrift 10) waarin beschreven wordt hoe de dataloggers worden geplaatst, welke dataloggers ingezet worden en wordt het plan voorzien van een risicoanalyse. De dataloggers meten per half uur de temperatuur gedurende tenminste een hele kraamperiode. Hiervoor is voorschrift 10 opgenomen. Na afloop van het onderzoek dient een rapportage aangeleverd te worden en ter goedkeuring voorgelegd aan Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het onderzoek sorteert voor op twee mogelijke resultaten:

1. Er zijn geen veranderingen of dusdanig gering dat effecten op de in thermische condities geen effect hebben op de kraamverblijfplaats. Er mag worden dat hetzelfde geldt voor de overige portieken met verblijfplaatsen. Dat betekent dat zondermeer gevelisolatie aan de buitenzijde kan worden aangebracht mits de invliegopeningen behouden blijven.
2. Er zijn veranderingen in thermische condities gemeten waardoor de verblijfplaats haar functie (deels) zal gaan verliezen. Indien dit het geval is zal Stichting Hof Wonen een nieuw plan van aanpak maken waarin een nieuw voorstel wordt gedaan voor het aanbrengen van isolatie zonder dat er negatieve effecten zijn op de verblijfplaatsen. Dat kan betekenen dat er rondom de portieken geen gevelisolatie kan worden aangebracht.

Indien er sprake is van uitkomst 2 dient er een aanvulling te worden gemaakt op het huidige activiteitenplan en gehandeld wordt op basis van de nieuwe inzichten.

Op zesentwintig locaties worden vier aaneengeschakelde vleermuiskasten van het type VMPM3u ingebouwd als permanente voorziening voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De kasten zijn in theorie geschikt voor beide soorten. In het plan van aanpak (voorschrift 10) is opgenomen welke permanente voorzieningen, zo nodig, uit voorzorg getroffen dienen te worden voor de kraamverblijfplaatsen.



Hiermee worden tijdens de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie van de mogelijke effecten op de kraamverblijfplaatsen. Daarnaast worden de mogelijke negatieve effecten op de kraamverblijfplaatsen en hun functioneren als zodanig in kaart gebracht en worden zo nodig aanpassingen gedaan aan de geplande werkzaamheden op deze plekken. Tot slot worden er voldoende additionele verblijfplaatsen gerealiseerd als uitwijkmogelijkheid na afloop van de werkzaamheden.

Vleermuiswerende maatregelen

Buiten de 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 wordt uitgevoerd door gebruik te maken van exclusion flaps (zie voorschrift 13 voor verdere details) waardoor de vleermuizen op eigen kracht het gebouw verlaten. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017) en de eisen die Omgevingsdienst Haaglanden stelt aan het ongeschikt maken van gebouwen.

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 voorgenomen maatregelen zijn de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen tijdelijk niet toegankelijk voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen blijven behouden en zullen na afloop van de werkzaamheden weer toegankelijk zijn voor de vleermuizen. Tevens worden additionele vleermuisverblijfplaatsen gerealiseerd en ingebouwd in de gevel. Er wordt gefaseerd gewerkt waardoor een deel van deze additionele vleermuisverblijfplaatsen de vereiste gewenningstijd heeft doorlopen en zorgt voor extra aanbod.

Voor de aangetroffen kraamverblijfplaatsen geldt dat deze beschikbaar blijven of dat alternatieven worden gerealiseerd indien blijkt dat de verblijfplaatsen hun functionaliteit verliezen. Verder geldt dat alleen gewerkt wordt buiten de kraamperiode (buiten de periode 15 mei tot 1 augustus).

Hierdoor is er sprake van een beperkte omvang van het effect en 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 voorgestelde 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 staat van 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.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

Conclusie

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



Appendix 1 indeling fasering blokken en aangetroffen verblijfplaatsen



Figuur 1. De verblijfplaatsen per blok (Roze ster; kraamverblijf. Gele ster; paarverblijf ruige dwerg. Rode ster; Baltser gewone dwerg, blauwe ster zomer verblijfplaats, gele stippelijjn geeft de mogelijke route naar de verwachte balts verblijfplaats in blok B aan.)