



Zaaknummer : 01089084
Ons Kenmerk : ODH985361
Datum : 15-05-2024

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 30 november 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 transformatiewerkzaamheden aan het gebouw aan de Laan van Meerdervoort 68-70 te Den Haag en is aangevraagd namens Den Haag Laan van Meerdervoort 68-70 B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2024 tot en met 1 september 2029.

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 Den Haag Laan van Meerdervoort 68-70 B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende informatie van 13 en 22 maart 2024 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 september 2024 tot en met 1 september 2029.

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 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 'Laan van Meerdervoort 68-70 Activiteitenplan' van 29 november 2023 en de aanvullende informatie van 13 en 22 maart 2024. 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.

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 'Laan van Meerdervoort 68-70 Activiteitenplan' van 29 november 2023 en de aanvullende informatie van 13 en 22 maart 2024.
- 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

- 9 Het ongeschikt maken van de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn volgende voorwaarden verbonden:
 - a. Het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april en 15 oktober. Dit is de actieve periode van de gewone dwergvleermuis;
 - b. om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden geplaatst op de invliegopeningen;
 - c. daar waar de exacte locatie van een verblijfplaats niet bekend is, dient de gevel in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden;
 - d. indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen exclusion flaps mag maximaal 3 meter zijn;
 - e. het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of porschuim is niet toegestaan;
 - f. de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub g en h hiervoor, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan drie aaneengesloten, en het daaropvolgende controlebezoek moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober.



- 10 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en dient – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het controleren op de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 11 Er dienen acht alternatieve tijdelijke voorzieningen te worden gerealiseerd. De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - a. de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - b. de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten;
 - d. de ecologische deskundige dient verslag te doen van het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen in het logboek (voorschrift 2).

Aanwijzingen voor gebruik

- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet op deze specifieke zorgplicht dient inzicht verkregen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van soorten op de locatie van de activiteit. Hierbij geldt dat objectief vastgesteld moet worden of soorten negatieve gevolgen ondervinden. Indien noodzakelijk moeten maatregelen getroffen worden om negatieve gevolgen zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden te voorkomen. Indien negatieve gevolgen redelijkerwijs niet te voorkomen zijn, dient de activiteit gestaakt te worden.
- In het kader van de specifieke zorgplicht dient tevens rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. 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 30 november 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 transformatiewerkzaamheden aan het gebouw aan de Laan van Meerdervoort 68-70 te Den Haag en is aangevraagd namens Den Haag Laan van Meerdervoort 68-70 B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2024 tot en met 1 september 2029.

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

- Quicksan Laan van Meerdervoort 68-70 Den Haag, E.C.O. Logisch B.V., RRNA2301, 5 september 2023 (ODH895227);
- Natuuronderzoek Laan van Meerdervoort 68-70 Den Haag Vleermuizen, E.C.O. Logisch B.V., RRVL2302, 24 november 2023 (ODH895226);
- Laan van Meerdervoort 68-70 Activiteitenplan, E.C.O. Logisch B.V., RREC2304, 29 november 2023, (ODH895225);
- SO Fasedocument Transformatie Laan van Meerdervoort 68-70 Den Haag, ZRI, VLM2201M001, 18 januari 2022 (ODH895228).

Op 13 maart hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Email, Zaaknummer 01089084 Laan van Meerdervoort 68-70 te Den Haag, E.C.O. Logisch B.V., 13 maart 2024 (ODH1000085).

Op 22 maart hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Email, Re: Zaaknummer 01089084 Laan van Meerdervoort 68-70 te Den Haag, E.C.O. Logisch B.V., 22 maart 2024 (ODH1019217).

Procedure

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

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

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 20 december 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 is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Den Haag Laan van Meerdervoort 68-70 B.V. is voornemens om het gebouw aan de Laan van Meerdervoort 68-70 te Den Haag te transformeren. Het bestaande kantoorpand zal worden getransformeerd naar gebouw met een woonfunctie en met commerciële functies. De begane grond wordt uitgebreid. In totaal wordt 371 vierkante meter aan commerciële voorzieningen gerealiseerd aan weerszijden van de entree. Op de begane grond worden daarnaast zes appartementen gerealiseerd. Het gebouw wordt vanaf de eerste verdieping volledig omgebouwd tot appartementencomplex. In totaal worden verspreid over het gehele gebouw 78 appartementen gerealiseerd. In de kelderruimten worden bergingen gerealiseerd voor de appartementen. Ten behoeve van de functieverandering zal de gehele gevel worden vervangen.

De werkzaamheden staan gepland te starten in oktober 2024 en duren naar verwachting tot uiterlijk oktober 2025. Bij de aangevraagde ontheffingsperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de gevel van het gebouw aan de Laan van Meerdervoort 68-70 zijn twee zomerverblijfplaatsen aanwezig. Eén verblijf bevindt zich onder de betonnen rand van de bovenste verdieping aan de zuidwestzijde. Het andere verblijf bevindt zich aan de zuidzijde in een open stootvoeg op de bovenste verdieping. 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. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.



Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Laan van Meerdervoort Activiteitenplan' van 29 november 2023 en de aanvullende informatie van 13 en 22 maart 2024. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Geen andere bevredigende oplossing

De plannen in het projectgebied zijn locatiespecifiek en kunnen derhalve niet op een andere locatie worden uitgevoerd. De werkzaamheden worden door middel van het meest gunstige alternatief uitgevoerd. Afzien van de renovatiewerkzaamheden leidt niet tot een bevredigend alternatief. Het gebouw blijft in dit geval onaantrekkelijk voor zakelijke huurders en zal vermoedelijk blijven kampen met leegstand en alle gevolgen van dien. Ook risicofactoren als brandstichting en vandalisme worden hiermee niet bestreden. De voorgenomen werkzaamheden betreffen het slopen van de niet constructieve delen en dit opnieuw opbouwen naar moderne maatstaven van energiebesparing, veiligheid en wooncomfort. Een ander alternatief is het behouden van de huidige gevel (niet-constructieve delen), behouden van de verblijfplaatsen en de gevel te na-isoleren. Echter noemt Van Zanten Raadgevende Ingenieurs (ZRI) in het adviesrapport dat vanuit het oogpunt van de bouw, risico's in de uitvoering en het te realiseren isolatieniveau, de voorkeur ligt bij de geplande werkzaamheden (slopen niet-constructieve delen). In de gevel zitten bijvoorbeeld betonnen elementen die bij na-isoleren van de spouwmuur van het gebouw voor koudebruggen blijven zorgen. Het adequaat na-isoleren van deze betonnen geveldelen zorgt voor inpandig oppervlakteverlies en wordt niet gezien als een haalbaar alternatief. In de huidige gevel zitten daarnaast geen te openen ramen. Hiermee wordt niet voldaan aan de huidige eisen voor woningen. Om het kantoorgebouw te kunnen omvormen naar een appartementencomplex is het aanpassen van de ramen en kozijnen en daarmee de gevel noodzakelijk. De huidige gevel heeft daarnaast een te beperkte geluiddemping. De combinatie van deze resultaten toont duidelijk aan dat het behoud van de gevel geen haalbaar alternatief is.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone 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 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 zoveel mogelijk voorkomen.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van '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 afgelopen vijf jaar heeft het gebouw grotendeels leeggestaan. Door de verouderde bouwfysica en installaties en het steeds verder verloederende aanbeeld wordt het steeds moeilijker om huurders te werven. In de huidige situatie komt het tevens vaak voor dat voor het pand daklozen overnachten. Een ander groot risico bij leegstaande panden is de verhoogde kans op vandalisme en brandstichting. Het leegstaande kantoorpand is derhalve opgenomen in de lijst van Haagse panden die in aanmerkingen komen voor transformatie, zoals opgenomen in de Kantorenstrategie 2018 – 20255 die is vastgesteld op 12 september 2018. Naar aanleiding van de geplande werkzaamheden zal niet alleen het aanbeeld veranderen maar kan het projectgebied een rol spelen in de huidige



woningcrisis. Door het aanpassen van de buitengevel en het wegnemen van beschutte plekjes voor daklozen zal de sociale overlast hiervan naar verwachting afnemen.

Daarnaast is de transformatie nodig in het kader van het Klimaat- en Energieakkoord. In de wet staat dat de EU in 2025 klimaatneutraal moet zijn. Het kabinet stuurt erop aan dat in 2030 de CO₂-uitstoot in Nederland met ten minste 55% is gedaald. Een noodzakelijke maatregel om deze doelstelling te kunnen halen is het grootschalig verduurzamen van woningen en bedrijfspanden. Uit het adviesrapport van ZRI blijkt onder andere dat de huidige betonnen elementen zorgen voor koudebruggen en dat het gebouw niet naar de gewenste standaarden is geïsoleerd. Het huidige energielabel is B, wat na afloop van de geplande werkzaamheden label A of hoger zal zijn. Het verduurzamen van het gebouw draagt bij aan vermindering van het energieverbruik en daarmee van de CO₂ uitstoot.

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

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. In het voorjaar van 2024, uiterlijk vóór 1 juni 2024, worden acht paalkasten van het type VK SK 04 van Vivara Pro opgericht binnen een straal van 200 meter van het projectgebied, maar buiten de invloed van de werksfeer. De paalkasten worden naast groenstructuren gebouwd en hebben een vrije aanvliegroute. Paalkasten worden door ODH beschouwd als een nog niet bewezen effectieve maatregel en daarom normaal gesproken als maximaal 50% toegepast. In deze situatie was het echter ondanks een gedegen inspanning niet mogelijk in de directe omgeving van het plangebied toestemming te verkrijgen om tijdelijke kasten aan de gevels op te hangen. De gebouwen in de omgeving zijn veelal monumentale panden en de gebouweigenaren zijn of om deze reden, of om reden van voorgenomen dan wel recent uitgevoerde renovatie niet bereid gevonden om vleermuiskasten te laten bevestigen. Om deze reden is ODH akkoord gegaan met de voorgenomen tijdelijke voorziening van acht paalkasten.

In de permanente situatie worden acht inbouwstenen met invliegopening IB VL 08 van Vivara Pro of een vergelijkbaar model ingebouwd in de zuid-, oost- en westgevel van het gebouw. De locaties hiervan zijn reeds bekend. De IB VL 08 inbouwsteen heeft een buitenmaat van 21 x 50 x 15 cm (b x h x d).

In de directe omgeving van de huidige zomerverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast een aantal natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Dit is tijdens de Quickscan en het nader onderzoek specifiek bekeken door het ecologisch adviesbureau. Geschikte gevels zijn vastgesteld bij nabij liggende gebouwen op de Laan van Meerdervoort, de Van de Spiegelstraat en de Van Speijkstraat. Enkele verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn hier ook aangetroffen (buiten het plangebied). Met het hiervoor genoemde is het aannemelijk dat er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare periode, namelijk tussen 15 april en 15 oktober, worden de zomerverblijfplaatsen 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 toepassen van exclusion flaps, die gedurende minimaal vijf dagen, waarvan tenminste drie dagen aaneengesloten, dienen te worden ingezet. Dit is geborgd in de voorschriften. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van <5 Bft en droog) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde



maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de 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.

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 op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

Conclusie

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