



Zaaknummer : 01031761
Ons Kenmerk : ODH783699
Datum : 08-07-2024

Beschikking

Wet natuurbescherming – Soortenbescherming

Onderwerp

Op 11 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 de sloop van een schoolgebouw en het realiseren van een complex met woningen en commerciële ruimtes aan de Julianalaan 136 te Delft en is aangevraagd namens Kondor Wessels Vastgoed 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 april 2024 tot en met 31 december 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 Kondor Wessels Vastgoed B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 11 juli 2023, 24 november 2023, 29 januari 2024 en 16 april 2024 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2034.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

**Appendices:**

- I. Locaties aangetroffen verblijfplaatsen en essentiële vliegroute;
- II. Locaties tijdelijke voorzieningen;
- III. Locaties permanente inbouwvoorzieningen;
- IV. Nieuwe inrichting plangebied;
- V. Bomeninventarisatie.

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 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: Gele scheikunde complex te Delft' van 28 februari 2022 en de aanvullende informatie van 11 juli 2023, 24 november 2023, 29 januari 2024 en 16 april 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 (beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie.

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

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



5. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan: Gele scheikunde complex te Delft' van 28 februari 2022 en de aanvullende gegevens van 11 juli 2023, 24 november 2023, 29 januari 2024 en 16 april 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 en/of één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

Aanvullend onderzoek ten aanzien van de kraamverblijfplaatsen

9. Voordat de bebouwing ongeschikt gemaakt wordt, dient er aanvullend onderzoek gedaan te zijn naar de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, dienen de resultaten van dit onderzoek gedeeld te zijn met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1), en dient deze het plangebied vrijgegeven te hebben. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met voldoende waarnemers. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:
 - a. er dienen tenminste twee onderzoeksrondes van 2,5 uur te worden uitgevoerd, waarbij elk deel van het plangebied grondig wordt bezocht, inclusief **alle** binnentuinen/plaatsen en gevels die niet vanaf de grond te zien zijn door hoogteverschillen;
 - b. de weersomstandigheden dienen ten tijde van het onderzoek gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 4 Bft);
 - c. er dient tenminste één ochtendbezoek te worden uitgevoerd;
 - d. er dient tenminste één onderzoeksronde in juni te worden uitgevoerd;
 - e. er dienen minimaal twaalf dagen tussen iedere onderzoeksronde te zitten;
 - f. als de bestaande en/of nieuwe kraamverblijfplaatsen worden aangetroffen, dan dient zo snel mogelijk met gunstige weersomstandigheden, en uiterlijk binnen 48 uur, na het aantreffen van de kraamverblijfplaats een avondtelling gedaan te worden om inzicht te krijgen in de omvang van de kraamgroep
 - g. de kraamverblijfplaats(en) dienen betrokken te worden bij de monitoring (voorschrift 17);
 - h. indien afgeweken wordt van het Vleermuisprotocol, dient ecologisch onderbouwd te worden hoe alle kraamverblijfplaatsen binnen het plangebied voldoende in kaart zijn gebracht.

Werken buiten de kraamperiode

10. De werkzaamheden welke binnen de invloedssfeer van de kraamverblijfplaatsen vallen, dienen **buiten** de kraamperiode, die loopt van 15 mei tot en met 1 augustus, te worden uitgevoerd. Tevens gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de huidige kraamverblijfplaatsen dienen voor het eerstvolgende kraamperiode weer toegankelijk en geschikt te zijn als kraamverblijfplaats;



- b. indien daarnaast ook permanente alternatieve voorzieningen gerealiseerd worden, dienen deze voor het eerstvolgende kraamperiode toegankelijk en geschikt te zijn als kraamverblijfplaats.
- c. de alternatieve voorzieningen voor de kraamverblijfplaatsen en de huidige kraamverblijfplaatsen dienen gedurende de gewenningsperiode van één volledige kraamperiode gelijktijdig toegankelijk en geschikt te zijn alvorens de huidige kraamverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt mogen worden.

Ongeschikt maken van verblijfplaatsen

11. Na het uitvoeren van het aanvullend onderzoek (voorschrift 9) en na de expliciete vrijgave door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1), mag het ongeschikt maken van de huidige zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen niet worden uitgevoerd in de meest kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis:
- de winterperiode die loopt van 15 oktober tot en met 15 april;
 - de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 mei tot en met 1 augustus.
- Dit betekent dat het plangebied volgens huidige planning ongeschikt gemaakt dient te worden tussen 1 augustus en 15 oktober (vanaf 2024) en 15 april en 15 mei (vanaf 2025). Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:
- a. het ongeschikt maken dient te gebeuren onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - b. de deskundige dient verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis;
 - c. om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden ingezet. Deze dienen gedurende een periode met vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 4 Bft (voor kraamverblijfplaatsen) of 5 Bft (voor zomer- en paarverblijfplaatsen) en droog) te worden ingezet. Minimaal vier (voor kraamverblijfplaatsen) of drie (voor zomer- en paarverblijfplaatsen) 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 als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - d. 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;
 - e. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan vier aaneengesloten, en het daaropvolgende controlebezoek moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober.
 - f. iedere invliegopening dient voorzien te worden van een exclusion flap. Echter, 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. Hierbij geldt dat:
 - i. de ruimte tussen exclusion flaps maximaal 3 meter dient te zijn en;
 - ii. het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten voor het ongeschikt maken niet is toegestaan.

Essentiële vliegroute

12. Werkzaamheden die in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis worden uitgevoerd, moeten aan de ecologisch deskundige ter beoordeling worden voorgelegd. Wanneer de ecologisch deskundige oordeelt dat de genoemde werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van de essentiële vliegroute, dan mogen deze werkzaamheden alleen uitgevoerd worden ten tijde van daglicht, dus tussen zonsopgang en zonsondergang.



13. Het is niet toegestaan om tijdens de actieve periode van de vleermuizen tussen zonsondergang en zonsopgang verlichting toe te passen. Een uitzondering hierop geldt wanneer aantoonbaar sprake is van veiligheidsaspecten. In dit geval mag beperkt verlichting van het bouwterrein worden toegepast. Dit dient te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) en de verlichting mag daarbij niet worden gericht op groenelementen en de essentiële vliegroute. Indien nodig, dienen schermen te worden geplaatst om de uitstraling van licht op de groenelementen en de essentiële vliegroute te voorkomen. Dit laatste ter beoordeling aan de ecologisch deskundige (voorschrift 4).
14. De functionaliteit van de essentiële vliegroute dient te worden gemonitord door een ecologisch deskundige (voorschrift 4). De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar vliegroutes van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis ten tijde en na afloop van de werkzaamheden gebruik blijft maken van de essentiële vliegroute.
Voor deze monitoring gelden verder de volgende voorwaarden:
 - a. de functionaliteit van de essentiële vliegroute gedurende de werkzaamheden dient in het eerste actieve seizoen na aanvang van de sloopwerkzaamheden onderzocht te worden;
 - b. de functionaliteit van de essentiële vliegroute na afloop van de werkzaamheden dient in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf het eerste actieve seizoen nadat de werkzaamheden volledig zijn afgerond onderzocht te worden;
 - c. de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 december van hetzelfde monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - I. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, batlogger, warmtecamera etc.), wie de veldbezoeken heeft uitgevoerd en de waarnemingen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - II. een heldere conclusie over de functionaliteit van de essentiële vliegroute;
 - III. indien de monitoringsresultaten daartoe aanleiding geven, kunnen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid aanvullende maatregelen worden opgelegd;
 - d. indien blijkt dat de functionaliteit van de essentiële vliegroute is afgenomen, dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie;
 - e. indien uit de monitoring in het eerste of derde jaar na afloop van de werkzaamheden blijkt dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben gehad op de functionaliteit van de essentiële vliegroute, dus eenzelfde hoeveelheid individuen gebruik maakt van de vliegroute, mag de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de monitoringsverplichting vroegtijdig stoppen.

Permanente compensatie

15. Uiterlijk drie maanden voor plaatsing van de permanente alternatieve verblijfplaatsen dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de verblijfplaatsen ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) te worden voorgelegd. Er dienen, naast de compensatieplicht van 1:4 voor de reeds aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen en de verblijfplaatsen die nog aangetroffen gaan worden (zie voorschrift 9), minimaal zestien extra permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats (minimaal 80 centimeter hoog, 30 centimeter breed, minimaal 1 laag) gerealiseerd te worden.
16. Als de twee kraamverblijfplaatsen niet in originele staat beschikbaar komen, dan bestaat de permanente compensatie hiervan uit tenminste acht permanente voorzieningen (minimaal 80 centimeter hoog, 70 centimeter breed, 3-4 lagen) waarbij geldt dat:
 - a. de gewenningsperiode van tenminste één volledige kraamperiode in acht wordt genomen;



- b. tenminste twee van deze voorzieningen op eenzelfde locatie en oriëntatie gerealiseerd worden als de huidige kraamverblijfplaatsen;
 - c. bovenstaande meegenomen wordt in het plan van aanpak zoals genoemd in voorschrift 15.
17. Voor alle permanente voorzieningen geldt dat deze dienen te voorzien in een variatie van microklimaten, hoogtes en oriëntaties en gerealiseerd dienen te worden conform de richtlijnen uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
18. Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.

Het verwijderen van tijdelijke voorzieningen

19. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient te gebeuren onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4), die het vrijgeven noteert in het ecologisch logboek (voorschrift 2). De tijdelijke voorzieningen mogen pas verwijderd worden na een gewenningsperiode waarin zowel de tijdelijke als de permanente verblijfplaatsen gelijktijdig aanwezig en beschikbaar zijn geweest. Voor de gewenningsperiode geldt:
- voor zomer- en paarverblijfplaatsen drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - voor kraamverblijfplaatsen een gehele kraamperiode welke loopt van 15 mei tot 1 augustus.
- Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten.

Monitoring kraamverblijfplaatsen en essentiële vliegroute

20. De functionaliteit van de twee weer toegankelijk en geschikt gemaakte kraamverblijfplaatsen of, indien hun beschikbaarheid niet geborgd kan worden, de permanente alternatieve voorzieningen dient te worden gemonitord door de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik blijft maken van de kraamverblijfplaatsen ofwel de permanente alternatieve voorzieningen in gebruik heeft genomen als kraamverblijfplaats. Voor deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a. de functionaliteit van de kraamverblijfplaatsen en de essentiële vliegroute dient onderzocht te worden in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf de eerste kraamperiode dat deze volledig beschikbaar zijn;
 - b. Hierbij dient minimaal eenmaal aan het begin van de kraamperiode gemonitord te worden en eenmaal 7 tot 9 weken later als de jongen vliegvlug zijn;
 - c. de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 december van hetzelfde monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - I. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, warmtecamera etc.), wie de veldbezoeken heeft uitgevoerd en de waarnemingen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - II. een heldere conclusie over de functionaliteit van de kraamverblijfplaatsen;
 - III. indien de monitoringsresultaten daartoe aanleiding geven, kan Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid aanvullende maatregelen opleggen;



- d. indien blijkt dat kraamverblijfplaatsen niet in gebruik worden genomen dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie;
- e. indien blijkt dat de kraamverblijfplaatsen weer in gebruik zijn genomen door een vergelijkbaar aantal individuen én met eenzelfde functie (kraamverblijfplaats) als in de huidige situatie, mag de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen.

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 11 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 de sloop van een schoolgebouw en het realiseren van een complex met woningen en commerciële ruimtes aan de Julianalaan 136 te Delft en is aangevraagd namens Kondor Wessels Vastgoed 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 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 april 2024 tot en met 31 december 2029.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Aanvullende gegevens ontheffingsaanvraag Gele Scheikunde, Antea Group, 2 mei 2022 (ODH347091);
- Bestemmingsplan Gele Scheikunde, Antea Group, projectnummer 0464772.100, 14 april 2022 (ODH347089);
- Overall Planning Gele Scheikunde Delft v2, Project Gele Scheikunde Delft {VO fase-variant 3}, Bébouw Midreth VolkerWessels, projectcode: C21011, 6 april 2022 (ODH338652);
- Ladder voor duurzame verstedelijking, Antea Group, projectnummer: 0464772.100, 6 april 2022 (ODH347095);
- Activiteitenplan: Gele scheikunde complex te Delft, Antea Group, projectnummer 0464772.100, 28 februari 2022 (ODH347075);
- Natuuronderzoek Julianalaan te Delft, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V, Projectcode: AGVL2101, 12 augustus 2021 (ODH347076);
- Natuurtoets Gele Scheikunde complex Delft, Antea Group, projectnummer 0464772.100, 3 september 2020 (ODH347074);
- Gele Scheikunde ruimtelijk-programmatisch kader herontwikkeling gele scheikunde, Maxwan, TU Delft mei 2019 (ODH347093).

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.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 15 juni 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 11 juli 2023 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Brief, Onderwerp: Verzoek om aanvullende gegevens Wnb Soortenbescherming, Antea Group, 11 juli 2023 (ODH753386);
- MEMO, Inrichting natuurinclusief bouwen - daken en gevels, Antea Group, 20 april 2023 (ODH753388);
- Overzicht alternatieve voorzieningen, Biodiversity gele scheikunde, cepezed (ODH753387).



Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 6 november 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 24 november 2023 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- E-mailbericht beantwoording aanvullende vragen, Antea Group, 24 november 2023 (ODH888749);
- Phase 1 Environmental Site Assessment Gele Scheikunde gebouw TU Delft Definitief, Stantec, projectnummer: M18A0356, 29 januari 2019 (ODH890688);
- Volledige asbestinventarisatie type a conform sc-540 van gebouw 12 – chemE gelegen aan de Julianalaan 136 te Delft, AM&P Milieu BV, projectnummer: M.15.9053-I0001, 20 februari 2017 (ODH890088);
- Volledige asbestinventarisatie type a conform sc-540 van de dienstwoning (gebouw 13) gelegen aan de Julianalaan 138 te Delft, AM&P Milieu BV, projectnummer: M165072-I0002, 3 juni 2016 (ODH889955);
- Volledige asbestinventarisatie type a conform sc-540 van de dienstwoning (gebouw 14) gelegen aan de Julianalaan 140 te Delft, AM&P Milieu BV, projectnummer: M165072-I0001, 3 juni 2016 (ODH889949);
- Volledige asbestinventarisatie type a conform sc-540 van gebouw 15 - kramerslab en proeffabriek gelegen aan de Prins Bernhardlaan 6 te Delft, AM&P Milieu BV, projectnummer: M159056-I0002, 26 mei 2016 (ODH890097);
- Verkennend en nader bodemonderzoek scheikunde gebouw: Julianalaan 136 Delft, Arcadis, rapportnummer: B01065.000117.0800, 24 maart 2014 (ODH890745).

Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 12 december 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 29 januari 2024 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Beantwoording Verzoek om aanvullende gegevens Wnb Soortenbescherming, Antea Group, 29 januari 2024 (ODH953530);
- Notitie beantwoording vragen ODH, Adviesbureau Ecologisch, kenmerk: AGVL2101, 17 januari 2024 (ODH953529).

Op 16 april 2024 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Mailbericht onderbouwing onderzoeksinspanning, Antea Group, 16 april 2024 (ODH1039394);
- Notitie beantwoording vragen ODH, Adviesbureau Ecologisch, kenmerk: AGVL2101, 10 april 2024 (ODH1039393).

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 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 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

Kondor Wessels B.V. is voornemens om voormalige gebouwen van de Technische Universiteit Delft aan de Julianalaan 136 te Delft deels te renoveren en deels te slopen. Het westelijke deel van de bebouwing, blok G (zie appendix IV), wordt gerenoveerd en hier worden woningen in gerealiseerd. De rest van de bebouwing wordt gesloopt en hier wordt een complex voor teruggebouwd met woningen, een parkeergarage, fietsenstalling en 1.400 m² aan commerciële ruimtes. In totaal worden 304 woningen gerealiseerd.

De sloop- en renovatiewerkzaamheden staan gepland te starten na ontheffingverlening en duren tot uiterlijk 31 december 2029. In verband met de opgelegde monitoringsplicht en mogelijke uitloop van de werkzaamheden is een langere ontheffingperiode aangehouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er 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, 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 zijn dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn twee kraamverblijfplaatsen van één kraamkolonie van tenminste veertig individuen, één zomerverblijfplaats, twee zomer- en paarverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig. Zie appendix I voor de locaties. Van kraam-, 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 milde winterverblijfplaats. Tevens is er een essentiële vliegroute aanwezig van circa 42 individuen. De vliegroute loopt vanaf de noordwestgevel van de bebouwing aan de Julianalaan, door het projectgebied richting de watergang en groenstructuren ten zuiden van het projectgebied (zie appendix I). Met de geplande werkzaamheden zijn de twee kraamverblijfplaatsen tijdelijk niet beschikbaar en mogelijk gaan deze permanent verloren, omdat in de permanente situatie niet voldoende geborgd kan worden dat deze dezelfde klimatologische omstandigheden zullen hebben als voorheen. De zomer- en paarverblijfplaatsen gaan permanent verloren en de functionaliteit van de essentiële vliegroute wordt mogelijk verminderd en er 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 rapport 'Activiteitenplan: Gele scheikunde complex te Delft' van 28 februari 2022 en de aanvullende informatie van 11 juli 2023, 24 november 2023, 29 januari 2024 en 16 april 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 compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige met kennis van gewone dwergvleermuis.



Geen andere bevredigende oplossing

Openbare veiligheid

De huidige bebouwing van de voormalige campus van de Technische Universiteit Delft vormt een veiligheidsrisico voor de omgeving en dient te worden gerenoveerd of gesloopt. De leegstaande gebouwen zullen minder of niet onderhouden worden en daardoor vervallen. Leegstand kan ook een aantrekkende werking hebben op vandalisme, brandstichting, kraak en andere ongewenste activiteiten. Middels sloop en nieuwbouw kunnen op de locatie ongeveer driehonderd woningen gerealiseerd worden. Renovatie zou niet eenzelfde volume aan woningen kunnen opleveren omdat een maximum van 12 meter bouwhoogte aan de huidige bebouwing is verbonden en dus niet de hoogte ingebouwd kan worden.

Woningbouw

De benodigde sloop en de ligging van het plangebied maken dat het realiseren van het beoogde complex op dit terrein een goede match is. Door de huidige inrichting van de gebouwen is het niet mogelijk om deze allen her in te richten voor nieuwe doeleinden. De bestaande bebouwing in het gebied is een verzameling van verschillende aan elkaar verbonden gebouwen en losse gebouwen. De bebouwing is in verschillende fases tot stand gekomen waardoor er een grote variëteit aan bebouwing binnen het gebied is ontstaan, die logisch en ook minder logisch aan elkaar zijn verbonden, met verschillende uitstralingen. Deze gebouwen zijn neergezet met het doel van educatie. Hoorcollegezalen, practica ruimtes, werkruimtes, laboratoria, gangen, kelders, opslag, keukens, toiletgroepen, pantry's, kantoren, etc. Deze verschillende gebouwen met verschillende functies en bouwstijlen zijn door de tijd heen aan elkaar verbonden. Deze bebouwing is bouwtechnisch, constructief, bouwfysisch en qua indeling en onderhoudsstaat veelal ongeschikt om tot woningen om te vormen. Dit heeft onder andere te maken met type ruimtes, indelingen, hoogtes, daglichttoetreding, omvang en staat van onderhoud. Daarnaast vraagt het gebied om een ander gebiedsontwerp waarbij ook aandacht is voor (onder andere) bereikbaarheid, toegankelijkheid, het parkeren voor de toekomstige bewoners, kwalitatief hoogstaande openbare ruimte, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De huidige bebouwingsstructuur biedt die mogelijkheden niet, omdat er dan niet voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden die aan de huidige (wettelijke) maatstaven zoals bijvoorbeeld de BENG-normen voldoen².

Aanvullend op de beschreven bestaande situatie en de uitgangpunten voor de toekomstige situatie is er sprake van asbestvervuiling in de gebouwen en sprake van vervuiling van de grond. Beide aspecten beïnvloeden het hergebruik van de gebouwen en hebben, naast de hiervoor genoemde aspecten, invloed gehad op de keuzes voor transformatie of sloop van de bestaande bebouwing. Daar waar vanwege asbest- en of grondvervuiling of onvoldoende mogelijkheden om via restauratie aan moderne voor het milieu gunstige bouwnormen te voldoen, moeten gebouwen gesaneerd worden voor woningbouw. De meest westelijke bebouwing, blok G (zie appendix IV), kan echter gerestaureerd worden. Deze is van cultureel belang en hier bevindt zich tevens een kraamgroep van gewone dwergvleermuizen. Door de bebouwing deels te restaureren zullen de verblijfplaatsen tijdelijk ongeschikt raken, maar wordt getracht de locatie in de permanente situatie weer toegankelijk en geschikt te maken voor de gewone dwergvleermuis. Tevens worden de werkzaamheden aan de kraamverblijfplaatsen buiten de kwetsbare kraamperiode uitgevoerd.

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.

²Zie ook: [Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving \(overheid.nl\)](#)
01031761-00127033



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 invloed van de voorgenomen sanering en renovatie op de gewone dwergvleermuis is in potentie groot. Er is sprake van een mogelijk verlies van twee kraamverblijven van één kraamkolonie, vijf andere verblijfplaatsen, een essentiële vliegroute en een aantoonbaar cumulatief gevolgen met andere projecten in de omgeving van het plangebied. Echter door overcompensatie van de huidige verblijfplaatsen en essentiële vliegroute en de monitoring op functionaliteit van deze voorzieningen, wordt voorkomen dat de (kraam)kolonie meer schade lijdt dan strikt noodzakelijk is om tegemoet te komen aan deze dwingende redenen van groot openbaar belang. Indien geen actie ondernomen worden en de gebouwen niet gesaneerd worden waarbij tijdelijke en permanente alternatieve voorzieningen worden gerealiseerd, zullen de gebouwen in theorie op de lange termijn zo vervallen raken dat deze ook ongeschikt raken voor de gewone dwergvleermuis.

De bebouwing stamt uit 1956 en heeft door de slecht geïsoleerde schil en enkel glas een lage isolatiewaarde. In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Daarnaast heeft Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord. De opgave om de nationale broeikasgasuitstoot in 2030 met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990 is het centrale doel van dit Klimaatakkoord³. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂-uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. Om invulling te geven aan de doelen van het Energie- en klimaatakkoord zijn op 30 juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. De nieuwe bebouwing wordt duurzaam uitgevoerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van energie uit de bodem. Daarnaast worden waterretentiedaken toegepast en wordt het maaiveld groen en natuurinclusief ingericht.

Tevens is asbest met risicoklasse 2 aanwezig in de bebouwing in de vorm van onder andere afdichtingskit, vensterbanken, leidingisolatie en ventilatiekanalen. Bij de sloop en restauratie van de gebouwen worden aanwezig asbest en andere verontreinigingen gesaneerd. Hiermee draagt het voorgenomen project bij aan de volksgezondheid.

De herontwikkeling maakt ruimte voor nieuw woonaanbod in een tijd waarin een grote vraag is naar nieuwe woningen in heel Nederland. De ontwikkeling heeft hiermee een hoog economisch belang. De locatie van het terrein is in een woonbuurt en leent zich goed tot het creëren van nieuwe woonruimte. Met het uitvoeren van de geplande werkzaamheden worden 304 woningen, een parkeergarage, een fietsenstalling en 1.400 m² aan commerciële ruimtes gerealiseerd, waarvan een deel als maatschappelijke voorzieningen, die zich richten op de buurt.

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

³ <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord/klimaatakkoord.pdf>
01031761-00127033



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

Kraamverblijfplaatsen

Als gevolg van de renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden zijn twee kraamverblijfplaatsen van één kolonie van de gewone dwergvleermuis tijdelijk niet beschikbaar en gaan deze mogelijk permanent verloren, omdat in de permanente situatie niet voldoende geborgd is dat deze dezelfde klimatologische omstandigheden zullen hebben.

Het soortgericht onderzoek is in 2020 en 2021 uitgevoerd, wat reeds drie tot vier jaar geleden is. Omdat de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van een netwerk van kraamverblijfplaatsen en daartussen wisselt, nemen wij in de voorschriften op dat aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis om aan te tonen waar de kraamkolonie zich met de start van de werkzaamheden bevindt. De werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de kraamverblijfplaats(en) dienen namelijk buiten de kraamperiode te worden uitgevoerd (zie ook voorschrift 10). De resultaten van dit onderzoek dienen gedeeld te worden met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1), waarna zij het plangebied vrij dienen te geven. Pas nadat het plangebied is vrijgegeven kan de bebouwing ongeschikt gemaakt worden. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen uit het meest recente Vleermuisprotocol ten aanzien van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en met voldoende waarnemers. Er dienen tenminste twee onderzoeksrondes van 2,5 uur te worden uitgevoerd, waarbij elk deel van het plangebied grondig wordt bezocht, inclusief alle binnentuinen/plaatsen en gevels die niet vanaf de grond te zien zijn door hoogteverschillen. Indien afgeweken wordt van het Vleermuisprotocol, dient ecologisch onderbouwd te worden hoe alle kraamverblijfplaatsen binnen het plangebied voldoende in kaart zijn gebracht. De weersomstandigheden dienen ten tijde van het onderzoek gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 4 Bft). Er dient tenminste één onderzoeksrunde in juni te worden uitgevoerd, tenminste één bezoek in de ochtend te worden uitgevoerd en er dienen minimaal twaalf dagen tussen iedere onderzoeksrunde te zitten. Als de bestaande en/of nieuwe kraamverblijfplaatsen worden aangetroffen, dan dient zo snel mogelijk met gunstige weersomstandigheden, en uiterlijk binnen 48 uur, na het aantreffen van de kraamverblijfplaats een avondtelling gedaan te worden om inzicht te krijgen in de omvang van de kraamgroep en deze kraamverblijfplaats(en) dient betrokken te worden bij de monitoring (voorschrift 17). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Er wordt getracht de werkzaamheden ter hoogte van de aanwezige kraamverblijfplaatsen buiten de kraamperiode uit te voeren waardoor de kraamverblijfplaatsen in de hiernavolgende kraamperiode weer toegankelijk en geschikt zijn. Omdat dit niet geborgd kan worden in verband met mogelijke uitloop van de planning, zijn op 8 april 2021 vier palen met ieder twee voorzieningen van een onbekend type en merk gerealiseerd aan de Julianalaan (zie appendix II). Op 13 maart 2023 is één voorziening van het type VK SK 01 van Vivara Pro gerealiseerd, op minder dan 50 meter afstand tot de huidige kraamverblijfplaatsen, aan de gevel van de woning aan de Julianalaan 115 (zie appendix II). Er is ook nog één voorziening van het type VK SK 01 van Vivara Pro gerealiseerd aan de gevel van de woning aan de Prins Bernhardlaan 6 op circa 200 meter afstand van de huidige kraamverblijfplaatsen (zie appendix II).

Voorzieningen aan palen ter compensatie van kraamverblijfplaatsen is een niet bewezen effectieve maatregel. Er wordt door het plaatsen van kraamkasten op palen geen vergelijkbaar alternatief geboden voor wat verloren gaat⁴. De afstand van de voorziening aan de Prins Bernhardlaan 6 tot de huidige kraamverblijfplaatsen is vier maal zo groot dan de norm van maximaal 50 meter zoals gesteld in het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Er is slechts één geschikte alternatieve voorziening gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan het aanbieden van meerdere geschikte alternatieve voorzieningen. De tijdelijke compensatie is dus onvoldoende. Daarom dienen de werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de kraamverblijfplaatsen buiten de

⁴ <https://www.nature.com/articles/s41598-021-87327-3>



kraamperiode, die loopt van 15 mei tot en met 1 augustus, te worden uitgevoerd en te zijn afgerond voor de aanvang van de eerstvolgende kraamperiode. Dit ter beoordeling aan de ecologisch deskundige (voorschrift 4). Dit betekent dat de kraamverblijfplaatsen voor het eerstvolgende kraamperiode weer in oorspronkelijke staat toegankelijk en geschikt dienen te zijn als kraamverblijfplaats ofwel dat er voldoende permanente geschikte alternatieven dienen te zijn gerealiseerd, met inachtneming van de gewenningsperiode van tenminste één volledige kraamperiode. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

In de permanente situatie zijn er twee opties. Het is aan de ecologisch deskundige om te beoordelen welke optie van toepassing zal zijn. Bij de ene worden de twee kraamverblijfplaatsen van één kolonie weer toegankelijk en geschikt gemaakt als kraamverblijfplaats. Als niet geborgd kan worden dat de twee kraamverblijfplaatsen in originele staat weer beschikbaar komen, dit wil zeggen op dezelfde locaties en eenzelfde omvang en klimatologische omstandigheden, geldt optie 2 en dienen er geschikte alternatieve voorzieningen gerealiseerd te worden. In deze situatie dienen er tenminste acht permanente inbouwvoorzieningen (minimaal 80 centimeter hoog, 70 centimeter breed, 3-4 lagen) te worden gerealiseerd, met inachtneming van de gewenningsperiode van tenminste één volledige kraamperiode. Tenminste twee van deze voorzieningen dienen op eenzelfde locatie en oriëntatie gerealiseerd te worden als de huidige kraamverblijfplaatsen. De voorzieningen dienen conform de richtlijnen te worden gerealiseerd zoals gesteld in het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Uiterlijk drie maanden voordat de permanente verblijfplaatsen worden gerealiseerd, dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen, ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee is geborgd dat gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Omdat er in zijn algemeenheid nog kennislacunes zijn omtrent de compensatie van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient de effectiviteit van de weer geschikt gemaakte kraamverblijfplaatsen en/of de alternatieve kraamverblijfplaatsen te worden gemonitord. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de weer geschikt gemaakte kraamverblijfplaatsen en/of de voorzieningen ten aanzien van kraamverblijfplaatsen. De functionaliteit van de kraamverblijfplaatsen en/of de aangebrachte voorzieningen dient onderzocht te worden in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf de eerste kraamperiode dat deze volledig beschikbaar zijn. Hierbij dient minimaal eenmaal aan het begin van de kraamperiode gemonitord te worden als met name de vrouwtjes uitvliegen en eenmaal 7 tot 9 weken later als de jongen vliegvlug zijn. De resultaten van de monitoring dienen vóór 1 december van hetzelfde monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Indien blijkt dat de functionaliteit verminderd is, dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Zomer- en paarverblijfplaatsen

Als gevolg van de renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats, twee zomerpaarverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, allen met milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 8 april 2021 zijn twee palen met ieder twee voorzieningen van het type VK WS 02 van Vivara Pro en twee palen met ieder twee voorzieningen van het type VK WS 01 van Vivara Pro gerealiseerd aan de Julianalaan (zie appendix II). Iedere paal telt als één voorziening en omdat kasten op palen een niet bewezen effectieve maatregel zijn voor de gewone dwergvleermuis, tellen deze voor 50% mee. Er zijn twee voorzieningen van het type VK WS 01 van Vivara Pro gerealiseerd aan de gevels van woningen aan de Julianalaan (zie appendix II). Op 13 maart 2023 zijn elf voorzieningen van het type VK WS 01 van Vivara Pro en twee voorzieningen van het type VK WS 10 van Vivara Pro aan de gevels van woningen aan de Julianalaan (zie appendix II). Hiermee zijn er voldoende geschikte alternatieven getroffen.



In de permanente situatie worden twaalf inbouwvoorzieningen van het type VMPM1 van Unitura, vier inbouwvoorzieningen van het type VMPMK2 van Unitura en één inbouwvoorziening van het type VMPW1 van Unitura gerealiseerd (zie appendix III). De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hiermee is geborgd dat gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Ongeschikt maken kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen

Nadat het aanvullend onderzoek is uitgevoerd (voorschrift 9) en de gegevens hiervan met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn gedeeld, dient het plangebied door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) vrijgegeven te worden. Na vrijgave dient het ongeschikt maken van de huidige zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis:

- buiten de winterperiode die loopt van 15 oktober tot en met 15 april (voor zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen);
- buiten de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 mei tot en met 1 augustus (voor kraamverblijfplaatsen).

Dit betekent dat het plangebied volgens huidige planning ongeschikt gemaakt dient te worden tussen 1 augustus en 15 oktober (vanaf 2024) en 15 april en 15 mei (vanaf 2025). Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen ten tijde van het ongeschikt maken gedurende tenminste vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden, minder dan 4 Bft en droog), waarvan minimaal vier van de vijf dagen aaneengesloten met gunstige weersomstandigheden. 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 mogelijk. Bij overdag slecht weer, en 's avonds rond zondondergang en in de nacht goed weer telt dit nog steeds als gunstige weersomstandigheden. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Essentiële vliegroute

Als gevolg van de renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden wordt de functionaliteit van een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis mogelijk verminderd. De aanvrager stelt dat de essentiële vliegroute ten tijde en na afloop van de werkzaamheden behouden blijft door de aanwezigheid en het behoud van laanbomen aan de Julianalaan. Tevens blijft binnen het plangebied een lijnvormige structuur aanwezig ten tijde van de werkzaamheden en wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd die de lijnvormige structuur versterkt (zie appendix III). Wij kunnen echter niet uitsluiten dat de werkzaamheden een negatief effect hebben op de functionaliteit van de essentiële vliegroute. De werkzaamheden welke worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, van 15 april tot en met 15 oktober, en die ter beoordeling aan de deskundige kunnen leiden tot verstoring van de essentiële vliegroute, dienen te worden uitgevoerd ten tijde van daglicht, dus tussen zonsopgang tot zonsondergang. Het is niet toegestaan om tijdens de actieve periode van de vleermuizen tussen zonsondergang en zonsopgang verlichting toe te passen of anderszins de vliegroute te verstoren. Een uitzondering hierop geldt wanneer aantoonbaar sprake is van veiligheidsaspecten. In dit geval mag beperkt verlichting van het bouwterrein worden toegepast. Dit dient expliciet te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) en de verlichting mag daarbij niet worden gericht op groenelementen en de essentiële vliegroute. Indien nodig, dienen schermen te worden geplaatst om de uitstraling van licht op groenelementen en de vliegroute te voorkomen. Dit laatste ter beoordeling aan de deskundige. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Om de functionaliteit van de essentiële vliegroute ten tijde en na afloop van de werkzaamheden te borgen, dient de functionaliteit gemonitord te worden. De monitoring dient te worden uitgevoerd minimaal conform de richtlijnen voor het onderzoek van vliegroutes van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met voldoende waarnemers. Voor meer inzicht kan ook vaker gelopen worden, bijvoorbeeld maandelijks in het



actieve seizoenen, om een nog beter beeld van de effectiviteit van de voorzieningen te krijgen⁵. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik blijft maken van de essentiële vliegroute. De functionaliteit van de essentiële vliegroute dient eenmaal onderzocht te worden gedurende de werkzaamheden, in het eerste actieve seizoen na aanvang van de sloopwerkzaamheden en tweemaal aan het begin van de kraamperiode en 7 à 9 weken later als de jongen vliegvlug zijn. Vanaf het eerste actieve seizoen na volledige afronding van de werkzaamheden dient deze minimaal in het eerste, derde en vijfde jaar na dit eerste actieve seizoen te worden onderzocht. Hierbij dient steeds tweemaal gemonitord te worden; eenmaal aan het begin van de kraamperiode en eenmaal 7 à 9 weken later. De resultaten van de monitoring dienen vóór 1 december van hetzelfde monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Indien blijkt dat de functionaliteit verminderd is dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Cumulatieve effecten

In de aanvraag en aanvullende gegevens werd aangegeven dat er geen sprake zou zijn van cumulatieve effecten op de gewone dwergvleermuis door het uitvoeren van andere projecten in de omgeving. Het is echter bekend dat in de directe omgeving van het plangebied andere projecten in eenzelfde periode worden uitgevoerd waarvoor onlangs ontheffing is verleend, die ook een effect kunnen hebben op de lokale populaties van de gewone dwergvleermuis. Onder andere is met het uitvoeren van het project gelegen aan de Prins Bernhardlaan 5B te Delft (kenmerk: ODH-2020-00080260), waarvoor op 6 juli 2020 ontheffing is verleend, één kraamverblijfplaats verloren gegaan grenzend aan het plangebied. Daarom kan op voorhand niet worden uitgesloten dat er een cumulatief effect optreedt, onder andere ten aanzien van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Om ervoor te zorgen dat het leefgebied van de gewone dwergvleermuis in het plangebied en in de directe omgeving behouden blijft, achten wij het redelijk op te leggen dat er in de permanente situatie een overmaat aan permanente voorzieningen wordt gerealiseerd. Er dienen, naast de compensatieplicht van 4 alternatieve voorzieningen per aangetroffen verblijfplaats voor de reeds aangetroffen verblijfplaatsen en de verblijfplaatsen die nog aangetroffen gaan worden, minimaal zestien extra permanente inbouwvoorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats (minimaal 80 centimeter hoog, 30 centimeter breed, minimaal 1 compartiment) en minimaal acht extra permanente inbouwvoorzieningen geschikt als kraamverblijfplaats (80 centimeter hoog, 70 centimeter breed, 3-4 lagen) gerealiseerd te worden binnen het plangebied. De permanente voorzieningen dienen te voorzien in een variatie van microklimaten, hoogtes en oriëntaties. Uiterlijk drie maanden voordat de permanente verblijfplaatsen worden gerealiseerd, dient een plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen, ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Met de tijdelijke en permante alternatieve overcompensatie aan voorzieningen en verbindend habitat e is geborgd dat gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Algemeen

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort in Nederland. Ten tijde van het soortgericht onderzoek zijn er in en rondom het plangebied circa 31 waarnemingen gedaan van passerende, foeragerende en baltende gewone dwergvleermuizen. Daarnaast zijn binnen het plangebied twee kraamverblijfplaatsen van één kolonie van circa veertig individuen en vier zomer- en paarverblijfplaatsen aangetroffen.

⁵ Zie ook: <https://www.zoogdiervereniging.nl/actueel/nieuws/kunstmatige-vliegroutes-voor-vleermuizen-zijn-effectief>



Uit landelijke populatie-dynamische gegevens blijkt dat de soort nog een levensvatbare component vormt in zijn natuurlijke habitat en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven. Gezien de tijdelijke en permante alternatieve overcompensatie aan alternatieve verblijfsvoorzieningen en verbindend habitat is daarnaast geborgd dat gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden worden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en het natuurlijke verspreidingsgebied van de gewone dwergvleermuis hier niet kleiner wordt of lijkt te worden. Daarnaast blijft een voldoende groot habitat over om de soort op lange termijn in stand te houden. Door de voorgenomen maatregelen, hetgeen opgenomen in de voorschriften en de monitoringsverplichting is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Concluderend

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 renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden 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 activiteit te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

Conclusie

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



Appendix I Locaties aangetroffen verblijfplaatsen en essentiële vliegroute

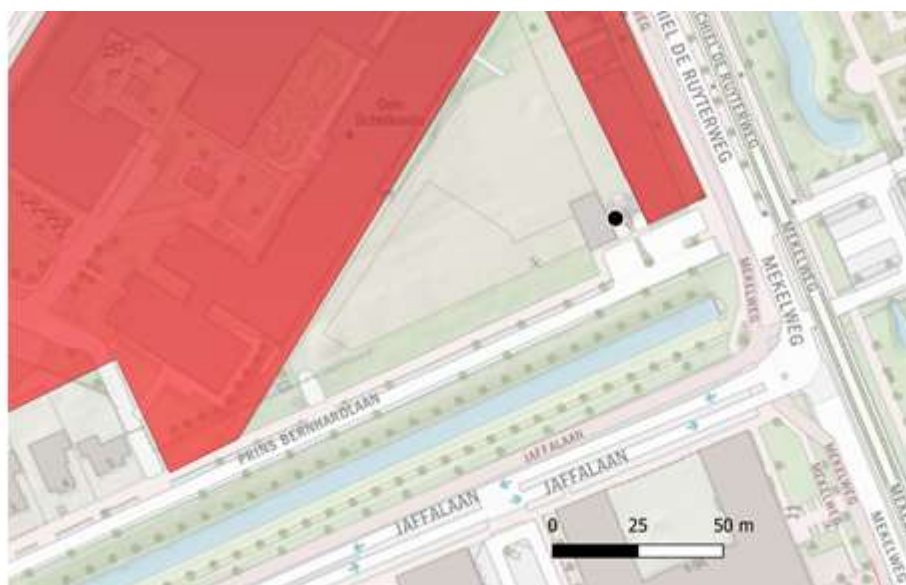
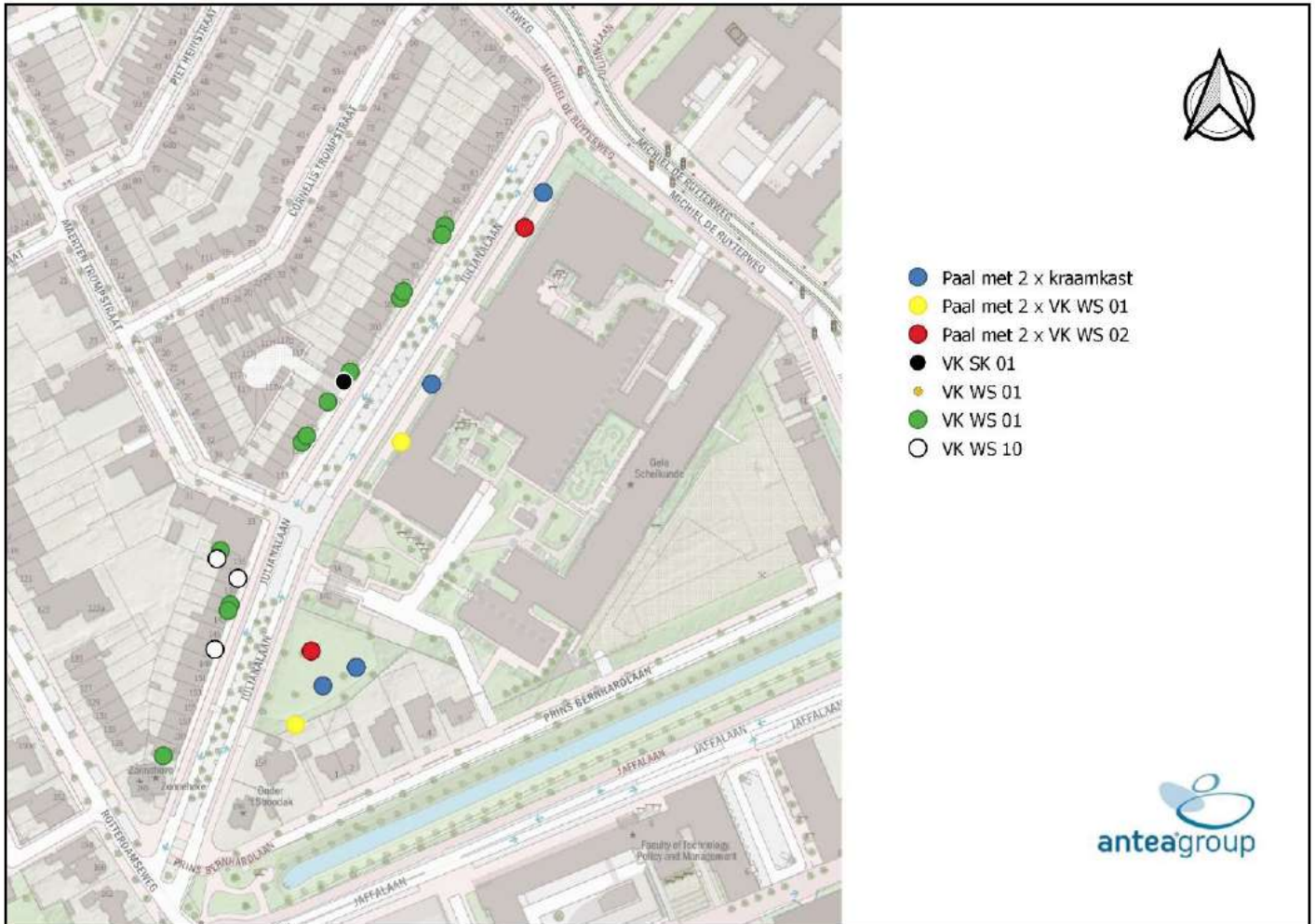
Bron: E.C.O. Logisch B.V., 12 augustus 2021





Appendix II Locaties tijdelijke voorzieningen

Bron: Antea Group, 11 juli 2023



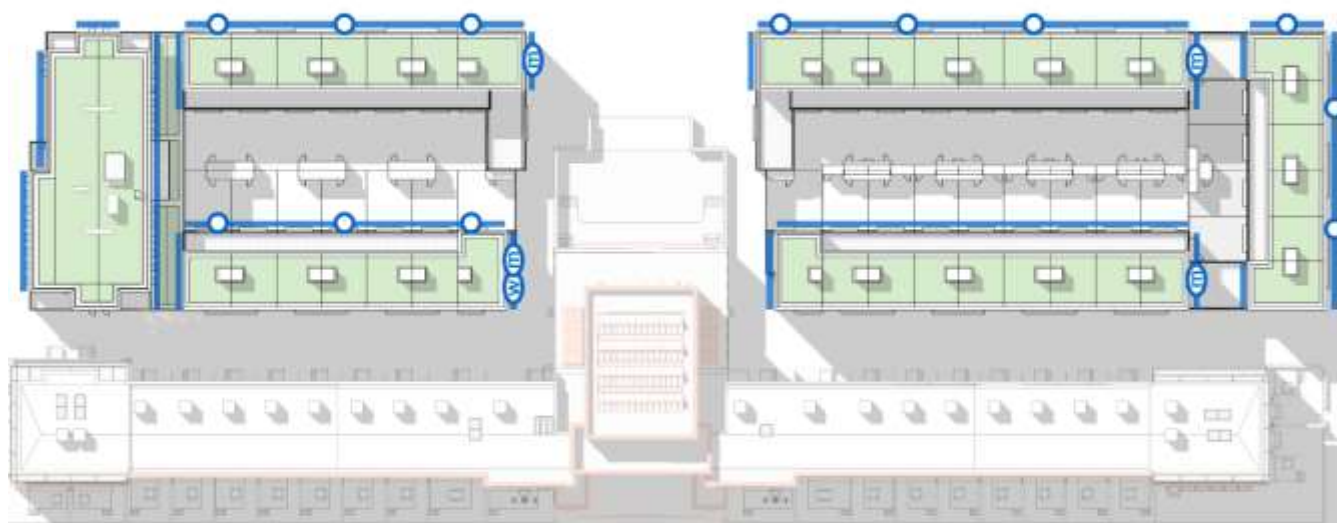


Appendix III Locaties permanente inbouwvoorzieningen

Bron: Antea Group, 11 juli 2023

biodiversiteit vleermuis

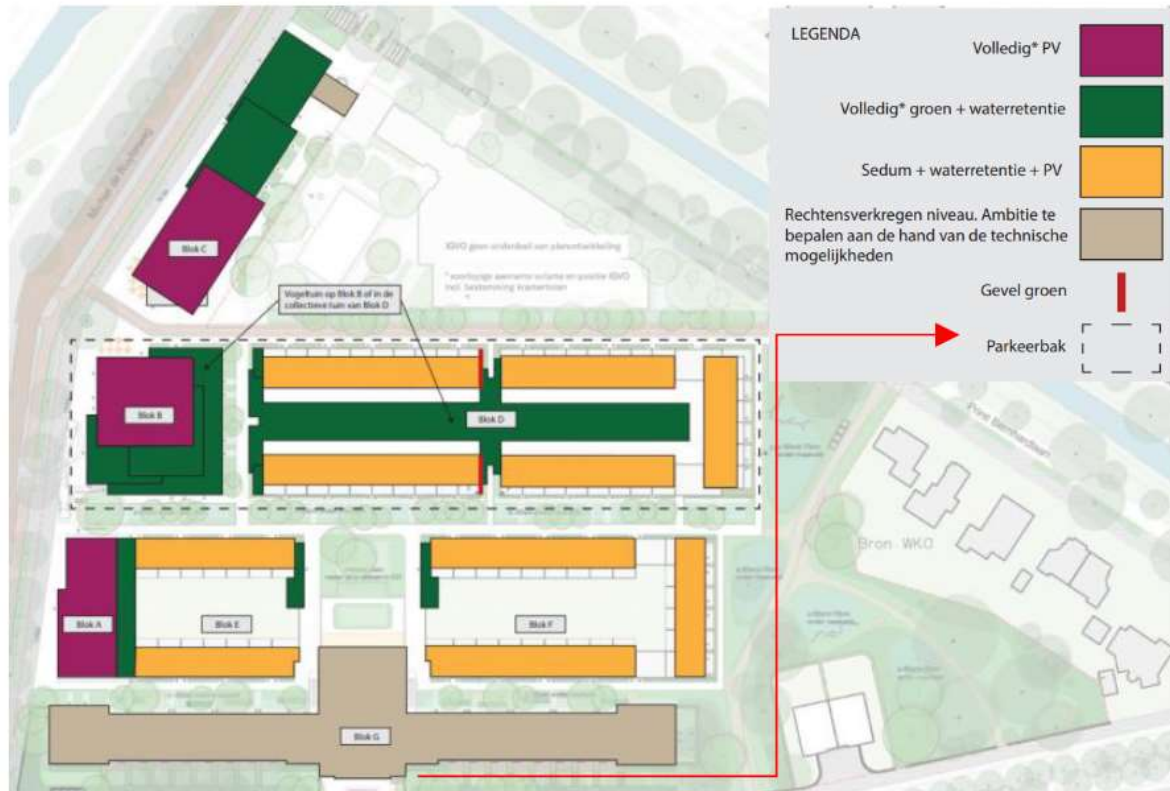
- VMPM1 - single bat cabinet
- VMPMK2 - maternity box
- Ⓜ VMPW1 - mass winter residence





Appendix IV Nieuwe inrichting plangebied

Bron: Antea Group, 11 juli 2023



Nieuwe inrichting plangebied. De essentiële vliegroute in het rood.



Appendix V Bomeninventarisatie

Bron: Antea Group, 11 juli 2023



Inventarisatietekening met te behouden bomen, te verwijderen bomen (kruisje), te behouden met matige kwaliteit (parse cirkel) en extra geïnventariseerde bomen (groene cirkel)