



Zaaknummer : 01116918
Ons Kenmerk : ODH1344133
Datum : 28-08-2025

Beschikking

Omgevingswet – Flora- en fauna-activiteiten

Onderwerp

Op 1 oktober 2024 hebben wij, namens Molsbergen Development B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft schadelijke handelingen op een habitatrictlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan het kantorencomplex Ypsilon ten behoeve van het realiseren van woonfunctie gelegen aan de Floris Grijpstraat 2 tot en met 14 te Den Haag. De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 december 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te **verlenen** aan Molsbergen Development B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze vergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze vergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag na bekendmaking tot en met 31 december 2028.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Appendices:

- I. Locaties aangetroffen verblijfplaatsen
- II. Locaties tijdelijke alternatieve voorzieningen

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 vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteiten (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk 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 voor de beëindiging 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-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025 en 'Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voor uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in de omgevingsvergunning en dat deze toegepast worden.
5. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n)¹;
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon 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. Deze persoon:

- (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 anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk;
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



6. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden;
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en het logboek 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.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
 - a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na de verzenddatum van deze vergunning;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing, vastgelegd in voorschrift 11.

Specifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - b. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. indien de openingen van een gevel intern met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van op maat gemaakte metalenstrips, exclusion flaps en tochtstrips. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - d. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - e. de maatregelen, waaronder de exclusion flaps, metalenstrips en tochtstrips, waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - f. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten;
 - g. na het bovenstaande controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.



12. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor vleermuizen functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van aanwezige vleermuizen dient te worden voorkomen.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd, en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen vrije beweging is verlaten.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en verboden handelingen die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- 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 van de voorgenomen activiteiten. 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 vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 1 oktober 2024 hebben wij, namens Molsbergen Development B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten, zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag betreft schadelijke handelingen op een habitatrichtlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan het kantorencomplex Ypsilon ten behoeve van het realiseren van woonfunctie gelegen aan de Floris Grijpstraat 2 tot en met 14 te Den Haag. De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Bal voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 december 2027.

Relevante documenten

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

- De aanvraag, 1 oktober 2024 (ODH1180854);
- Natuurtoets Ypsilon-gebouw Den Haag, TAUW bv, kenmerk R001-1293365SJS-V02-sla-NL, 23 februari 2024 (ODH1178477);
- Nader onderzoek Ypsilon-gebouw Den Haag, TAUW bv, kenmerk R004-1293365RNR-V03-hme-NL, 7 juli 2025 (ODH1442292);
- Vooroverleg m.b.t. aanvraag vergunning F&Factiviteit Ypsilon D, 29 oktober 2024;
- Overleg Floris Grijpstraat, Ypsilon D, 20 februari 2025;
- Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw, TAUW bv, kenmerk R005-1293365RNR-V04-kzo-NL, 8 juli 2025 (ODH1442291);
- Notitie Beantwoording aanvullende vragen ODH (01116918), TAUW bv, kenmerk N005-1293365RNR-V02-pws-NL, 8 juli 2025 (ODH1442294);
- Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw, TAUW bv, kenmerk N006-1293365RNR-V02-pws-NL, 8 juli 2025 (ODH1442293).

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, heeft op 29 oktober 2024 een overleg plaatsgevonden met de aanvrager, het ecologische adviesbureau en de Omgevingsdienst Haaglanden. Op 9 april 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 4 juni 2025 opnieuw verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 8 juli 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.

Bevoegd gezag

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Bal en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.



Uitgestelde inwerkingtreding

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de renovatiewerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen is in voorschrift 10 geborgd dat, de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die géén onomkeerbare gevolgen hebben. Dit zijn maatregelen die te allen tijde weer verwijderd kunnen worden, waardoor de verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaatsen.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de Ow, paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling, artikel 11.46 van het Bal, artikel 8.74k van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten te verrichten voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur genoemd geval.

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling.

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 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

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

Op grond van artikel 8.74k, eerste lid van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl 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

Molsbergen Development B.V. is voornemens om het gebouw aan de Floris Grijpstraat 2 tot en met 14 te Den Haag te renoveren tot 79 woningen.



De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het vervangen van gevels;
- het vervangen van het dak;
- het vervangen van installaties op het dak;
- het plaatsen van zonnepanelen;
- het isoleren van het nieuwe dak;
- het isoleren van de nieuwe gevels;
- het aanpassen van het parkeerdek;
- inpandige werkzaamheden;
- het plaatsen van bouwsteigers;
- het waar nodig verwijderen van bomen en struiken ten behoeve van het plaatsen van hoogwerkers en bouwsteigers;
- het vervangen van de beplanting en bestrating aan de voorzijde;
- het verwijderen van het paviljoen aan de westzijde;
- het plaatsen van een groen dek boven op de parkeerlaag.

De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2027. De werkzaamheden zullen zowel van binnenuit als aan de buitenzijde plaatsvinden. Voor het plaatsen van steigers worden mogelijk enkele bomen gekapt. Beplanting op het groene dak wordt verwijderd om vervolgens plaats te maken voor nieuwe groenstructuren. De bomen en struiken die verwijderd worden maken geen deel uit van essentieel foerageergebied. In verband met eventuele uitloop van de werkzaamheden, is een langere vergunningsperiode aangehouden.

Schadelijke handelingen

Om te bepalen of een omgevingsvergunning in het kader van flora- en fauna-activiteiten benodigd is, heeft in 2024 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Tijdens de veldbezoeken is aantikkend, maar geen zwermend, gedrag waargenomen nabij de aangetroffen verblijfplaatsen. Wel is buiten het plangebied een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in een flatgebouw 100 meter ten westen van het plangebied tijdens het veldbezoek van 6 september 2024. Bij drie gevels zijn daar meerdere groepen van vijf tot twintig individuen al zwermend waargenomen. Om daarnaast de geschiktheid van de bebouwing voor een massawinterverblijfplaats te bepalen, is een berekening uitgevoerd van de temperatuurschommelingen verdeeld over in de winter. In 'Temperatuurberekening winterverblijfplaats' van Aveco de Bondt van 2 juli 2025 is berekend dat voor de periode oktober 2020 tot en met oktober 2021 de spouwtemperatuur in de dakrand van het bestaande paviljoen dertien keer onder de 2,0 °C is gekomen en dat de aaneengesloten duur daarvan tussen de zes en 91 uur lag. Gedurende deze periode komt de betreffende ruimte in totaal voor 330 uur onder de 2 °C, wat neerkomt op totaal bijna twee weken. De laagste spouwtemperatuur is volgens de berekening -1,3 °C geweest, wat aanhield voor 91 uur. Dit is te koud om geschikt te zijn als massawinterverblijfplaats, die idealiter een stabiele temperatuur heeft tussen de 5 en maximaal 10 °C. 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. Binnen de scope van de werkzaamheden zijn in de westelijke, noordwestelijke en noordoostelijke gevels van het Ypsilon-gebouw in holten van de gevel en openingen van de betonelementen één zomerverblijfplaats, vijf paarverblijfplaatsen en twaalf winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig (zie Appendix I voor de exacte locaties). 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. Dit valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025 en 'Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de soort 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

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het transformeren van bestaande bebouwing, te weten de aanbouw van het Ypsilon-gebouw, van leegstaand kantoor naar appartementen. Als gevolg hiervan gaan één zomerverblijfplaats, vijf paarverblijfplaatsen en twaalf winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Een alternatief op de beoogde werkzaamheden is het slechts uitvoeren van in pandige werkzaamheden om het kantoorpand te transformeren naar appartementen. Om de gewenste CO₂-besparing en energielabel A++++ te behalen is het vervangen van de huidige gevel en installaties echter noodzakelijk omdat die aan het eind zijn van hun technische levensduur. Niet vervangen van de gevel en installaties zal een niet duurzaam alternatief zijn, omdat dit op den duur energetisch gezien niet rendabel meer is en/of de staat van de gevel dusdanig verslechtert dat het risico's kan gaan vormen voor de openbare veiligheid. Als de gevel en installaties op den duur alsnog vervangen moeten worden, worden vleermuizen in dit alternatieve scenario alsnog verstoord. Daarnaast is het alternatief op het vernieuwen van het parkeerdek, het parkeerdek te laten zoals het is. Dit zal op den duur leiden tot gebreken en verval, met sloop en nieuwbouw van het parkeerdek als noodzakelijk gevolg. In de nieuwe situatie is gekozen om geen isolatie toe te passen tussen het gronddek en de dakrand, om zo gunstige ruimtes te creëren voor de gewone dwergvleermuis en de condities in de aangetroffen winterverblijfplaatsen na te bootsen. Een alternatief hierop was het isoleren van het parkeerdek, maar hier is niet voor gekozen aangezien hierdoor de verblijfplaatsen te warm zouden worden in de winterperiode om geschikt te zijn als winterverblijfplaats. Ook had het gronddek omgeven kunnen worden met folie, maar rekening houdend met het feit dat vleermuizen vochtige plekken gebruiken als verblijfplaats wordt geen folie toegepast. Hierdoor blijven vochtige delen behouden in de aanwezige ruimte. Tot slot wordt voor een dikkere grondlaag op het parkeerdek gekozen in vergelijking met het originele sedumdak om nog meer temperatuurbuffering te bewerkstelligen. De transformatie kan op geen alternatieve wijze bevredigend uitgevoerd worden.

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 omdat er buiten de kwetsbare (winter)periode ongeschikt wordt gemaakt en er maatregelen worden 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 vergunning is aangevraagd op grond van het belang het belang van 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.



Bij de aanvraag is het Visieboek Ypsilonpark bijgevoegd, waaruit blijkt dat de beoogde appartementen met name geschikt zijn voor 50-plussers, doorstromers en expats. Het realiseren van duurzame, gelijkvloerse woningen voor deze doelgroepen in de buurt speelt in op de schaarste van dit type woningen in de wijk en stimuleert doorstroming. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de beleidsvisies Den Haag Aardgasvrij, het Stedelijk Energieplan, de Nota Duurzaamheid en de Wijk Warmte Visie. Klimaatverandering heeft negatieve effecten op volksgezondheid en de openbare veiligheid. Hieruit volgt dat de realisatie van de 79 appartementen kan worden beschouwd als in het belang van de volksgezondheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang.

Ypsilon Park is een kantorencomplex dat voor de helft bestaat uit een grotendeels verhuurd, monumentaal pand uit de jaren '30. De andere helft betreft een vrijwel leegstaande aanbouw uit de jaren '70. Het aangebouwde deel van het kantoorgebouw staat nu vrijwel leeg omdat het niet voldoet aan de huidige eisen die huurders stellen aan een modern kantoorgebouw. Diens gevels en installaties zijn dusdanig verouderd dat zij hun technische levensduur zijn gepasseerd. Bij de aanvraag is een asbestinventarisatierapport gevoegd. In verschillende delen van het gebouw is asbesthoudend materiaal aangetroffen, waaronder asbest van risicoklasse 2a (hoog risico). Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners.² Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het saneren van de asbest tijdens de ontwikkeling is in het belang van de volksgezondheid.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de genoemde belangen voldoende zijn 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 één zomerverblijfplaats, vijf paarverblijfplaatsen, allen met mogelijk milde winterfunctie, en twaalf winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Vooruitlopend op de resultaten van het nader onderzoek zijn er vroegtijdig 48 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen als compensatie gerealiseerd. Op 11, 12 en 19 april 2024 zijn twintig vleermuispaalkasten van het type VK SK 04, vier vleermuiskraamkasten van type VK SK 01, zeventien vleermuiskasten van het type VK WS 11 en zeven vleermuiskasten van het type VK WS 13, allen van Vivara Pro, gerealiseerd in de directe omgeving van het plangebied. In het nader onderzoek zijn meer verblijfplaatsen vastgesteld dan in eerste instantie ingeschat op basis van een worst-case scenario. Daarom moesten er nog 24 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd worden. Het gebruik van paalkasten als tijdelijke voorziening wordt bovendien slechts beperkt toegestaan. Omdat twintig paalkasten al als vroegtijdige compensatie was toegepast, zijn initiatiefnemer en de Omgevingsdienst Haaglanden overeengekomen dat alleen de op dat moment in gebruik zijnde paalkasten (zes stuks) meetellen voor de mitigatie en de overige, onbezette paalkasten niet (veertien stuks). Dit betekent dat van de 48 vroegtijdig gerealiseerde alternatieve verblijfplaatsen er 34 meetellen als tijdelijke alternatieve verblijfplaats. Omdat er voor één zomer-, vijf paar- en twaalf winterverblijfplaatsen tijdelijke compensatie moet plaatsvinden, moeten er in totaal 72 alternatieven worden gerealiseerd. Het voorgenoemde betekent dat er in april 2025 nog 38 aanvullende alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd zijn. In totaal zijn er 11 witte vleermuiskasten van het type VK WS 11 en 27 zwarte vleermuiskasten van het type VK WS 02 bijgeplaatst aan het monumentale gedeelte van het Ypsilon-gebouw, de Floris Grijpstraat 21, Wassenaarseweg 61, 80 en 82. In Appendix II zijn de exacte locaties weergegeven.

In de permanente situatie worden 44 vleermuisinbouwstenen van het type VMPM2 ingebouwd in de noordgevel van het Ypsilon gebouw. De voorgestelde locaties komen qua hoogte en oriëntatie overeen met de aangetroffen verblijfplaatsen (onder de horizontale betonnen constructies aan de noordgevel). Hierdoor is het alleen niet mogelijk kasten verticaal te schakelen.

² <https://www.rivm.nl/asbest>



In overleg met de Omgevingsdienst Haaglanden is overeengekomen dat, ondanks dat er niet volledig aan de eisen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) wordt voldaan, aannemelijk is dat de compensatie functioneel zal zijn vanwege de vele gelijkenissen met de aangetroffen verblijfplaatsen. De overige te realiseren permanente alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd door de gehele constructie van de opening naar het parkeerdek (waar tien winterverblijfplaatsen zijn aangetroffen over een lengte van circa 86 meter) qua materiaal en positionering zoveel als mogelijk na te bootsten, zodat dezelfde ruimtes ontstaan met gelijkwaardige dan wel gunstigere eigenschappen. De nieuwe grondlaag met beplanting wordt dikker dan het huidige sedumdak. Hierdoor ontstaat een betere bufferwerking en ontstaat een stabiel microklimaat, wat het binnenspouwblad warmer houdt en de verblijfplaats een constantere temperatuur blijft. Dit is gunstig voor overwinterende vleermuizen. De invliegspleten worden op specifieke plekken (elke tien meter, in totaal elf openingen van 3,2 centimeter hoog en 5 centimeter breed) op een totale lengte van 116 meter gerealiseerd. In de huidige situatie bevindt de invliegopening zich op 3,06 meter. Dit zal in de nieuwe situatie 3,40 meter bedragen. Van binnen worden de nieuwe verblijfplaatsen 49 centimeter hoog en 2 centimeter diep. De ruimte loopt in de breedte 116 meter door in de dakrand. De dakrand wordt bewust niet geheel open gelaten om tocht te beperken en zo het binnenklimaat te optimaliseren. Tussen het gronddek en de dakrand wordt geen isolatie geplaatst om oververhitting in de winter te voorkomen. Ook wordt geen folie rondom het gronddek toegepast, zodat een vochtig microklimaat behouden blijft. Door deze maatregelen wordt een gunstig microklimaat gerealiseerd en zijn de verblijfplaatsen qua opbouw, ventilatie, vochtigheid en temperatuurbuffering gelijkwaardig en wellicht zelfs gunstiger dan voorheen. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, welke loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door middel van het plaatsen van exclusion flaps en op maat gemaakte metalen strips en tochtstrips over de invliegopeningen van het gebouw. De exclusion flaps, metalenstrips en tochtstrips waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7 graden Celsius, een windkracht van maximaal 4 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. Het daaropvolgende controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rugvulling of rondschuim zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Voorgenoemde hebben wij opgenomen in voorschrift 11. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied gelden een aantal omgevingsvergunningen en ontheffingen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de soort. Het gaat om de beschikkingen met kenmerken ODH1268167, ODH502902, ODH1002922, ODH594928, ODH-2021-00025870, ODH872566, ODH956817, ODH-2020-00137354, ODH-2020-00085512 en ODH985361. In deze beschikkingen is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen. Totaal gaan er als gevolg van de werkzaamheden 14 zomerverblijfplaatsen, 12 paarverblijfplaatsen en 27 verblijfplaatsen die zowel als zomer- als paarverblijfplaats in gebruik zijn, verloren. Ten behoeve van de mitigatie en compensatie voor de verloren gaande verblijfplaatsen zijn maatregelen getroffen.



Gelet op de compenserende maatregelen van deze al verleende beschikkingen op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie.

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, 5 en 8 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 vergunning op grond van artikel 8.74k, eerste lid, van het Bkl worden verleend.

Appendix I. Locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Locaties van de aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied (rood omlijnd), uit 'Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025. Zomerverblijfplaatsen 1 en 6 vallen buiten de scope van de werkzaamheden.



Appendix II. Locaties tijdelijke alternatieve voorzieningen



Locaties van de vier vleermuiskraamkasten en 24 vleermuiskasten die vroegtijdig waren gerealiseerd, uit 'Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.



Locaties van de zes in gebruik genomen tijdelijke vleermuispaalkasten ten opzichte van het Ypsilon-gebouw, uit 'Activiteitenplan herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.



Locatie van het monumentale deel van het Ypsilon-gebouw, waaraan de elf witte en achttien zwarte tijdelijke alternatieve vleermuisverblijfplaatsen zijn gerealiseerd (acht witte aan de zuidgevel, vijftien zwarte aan de noordgevel, drie witte en drie zwarte aan de oostgevel), uit 'Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.



Locaties van de vier zwarte tijdelijke vleermuisverblijfplaatsen aan de Floris Grijpstraat 21 en Wassenaarseweg 61 ten opzichte van het Ypsilon-gebouw, uit 'Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.



Locaties van de vijf zwarte tijdelijke vleermuisverblijfplaatsen aan de Wassenaarseweg 82 ten opzichte van het Ypsilon-gebouw, uit 'Notitie Logboek ecologische maatregelen herontwikkeling Ypsilon-gebouw' van 8 juli 2025.