



Zaaknummer : 01090922
Ons Kenmerk : ODH1196735
Datum : 2-3-2026

Postadres

Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 17 december 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan het Goudenregenplein 1 te Spijkenisse en is aangevraagd namens Herkon B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 januari 2026 tot en met 1 mei 2031.

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 Herkon B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de onder 'Relevante documenten' genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf de bekendmaking van dit besluit tot en met 1 april 2038.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

1. Plangebied
2. De tijdelijke voorzieningen
3. De permanente 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 ontheffinghouder dient:
 - a. de start van de werkzaamheden uiterlijk twee weken van te voren 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 (hierna: OZHZ), Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'flora en fauna'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

- 2 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het Activiteitenplan van 25 oktober 2025, de tekeningen 'Detail verblijfplaats' en 'Ontwerp buffermodules' en de 'notitie vleermuis-ongeschikt maken hoogbouw Marckenburgh' van 20 maart 2025. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b. aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c. de uit te voeren werkzaamheden;
 - d. de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g. het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol inclusief het logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermd) 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. De deskundige:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermd) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan 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.



- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de werkzaamheden en maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de documenten van de aanvraag, opgenomen onder het kopje 'Relevante documenten' van dit besluit.
- 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 OZHZ 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 de bekendmaking van deze ontheffing;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

- 9 Voor de laatvlieger dienen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden nog vier extra tijdelijke voorzieningen gerealiseerd te worden. Hiervoor dient gevelbetimmering gerealiseerd te worden. De invliegopeningen dienen 18 tot 20 millimeter diep en minimaal 50 millimeter breed te zijn. De interne diepte van de voorziening dient minimaal 20 millimeter en maximaal 30 millimeter te zijn. De hoogte van de voorziening dient tenminste 40 centimeter te zijn en minimaal 1 meter breed. De voorzieningen dienen verder te voldoen aan de eisen opgenomen in het Kennisdocument Laatvlieger van BIJ12.²
- 10 Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 mei. Dit is buiten de kwetsbare paar-, kraam-, zwerm- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en tevens geschikt als periode om ongeschikt te maken voor de laatvlieger;
 - b. in afwijking op sub a, is het toegestaan om tussen 15 mei en 1 augustus ongeschikt te maken, indien uit een avondbezoek met drie ecologische deskundigen blijkt dat er geen kraamverblijfplaats in het gebouw aanwezig is. Indien er een kraamverblijfplaats wordt vastgesteld moet gewacht worden tot 15 april voor het ongeschikt maken;
 - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen. Hierbij geldt dat, vanwege aanwezigheid van de laatvlieger, de exclusion flaps een minimale afmeting dienen te hebben van 30 x 50 mm;
 - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - e. 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;

² <https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/kennisdocument-laatvlieger/>.



- f. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan vier 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 12 graden en droog is met een windkracht van maximaal 3 Bft. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een ochtend- én avondcontrolebezoek te worden uitgevoerd door tenminste drie ecologisch deskundigen met behulp van batdetectors en warmtebeeldcamera's om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten;
 - h. als bij het controlebezoek als bedoeld in sub g, geen vleermuizen worden waargenomen door de ecologisch deskundigen, kan het plangebied worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
 - i. bij een lange tijd, dit is meer dan vier weken, tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, dient het gebouw na het ongeschikt maken en de controle zoals opgenomen in sub a tot en met f hiervoor, permanent afgesloten te worden voor vleermuizen. De materialen die hiervoor gebruikt worden, moeten voldoende stevig zijn om langdurig de weersomstandigheden te kunnen weerstaan. Materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken, zie ook sub e, zijn hierbij niet toegestaan. In de twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, dient een controle op functionaliteit van de weringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Indien er gebreken worden geconstateerd, dient er direct contact opgenomen te worden met de OZHZ. De OZHZ bepaalt bij geconstateerde gebreken, of de werkzaamheden mogen starten en onder welke voorwaarden.
11. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperioden voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - 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, en nadat door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen vrije beweging is verlaten. Een andere mogelijkheid is om de tijdelijke voorziening ongeschikt te maken met een exclusion flap(s) zoals is opgenomen in voorschrift 10, sub b, d en e. Direct voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke voorziening dient een ecologisch deskundige de voorziening te controleren op afwezigheid van vleermuizen. Als de ecologisch deskundige bij deze controle geen vleermuizen aantreft mag de tijdelijke voorziening verwijderd worden.
11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger 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 individuen van de soorten wordt voorkomen.
12. De spouwen die als permanente voorziening geschikt worden gemaakt voor vleermuizen dienen zowel aan de kant van de binnen- als buitenmuur ruw te zijn. Dit kan door het toepassen van ruw metselwerk, houtwolcementplaten, vezelcementplaten, of een strakgespannen gripgaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter over gladde delen en vastgezet per 50 cm. De luchtspouw dient minimaal 3 centimeter diep te zijn met op ieder geveldeel en verdieping tenminste één invliegopening. Deze invliegopening hebben een afmeting van 50 mm hoog en een breedte van afwisselend 25 millimeter en 18 millimeter. Op de invliegopening mag geen verlichting schijnen, ook moeten deze vrij zijn van obstakels.



13. Voor de veertig ingebouwde modules, die als permanente voorzieningen in de nieuwbouw gerealiseerd worden, geldt tevens dat de invliegopeningen niet verlicht mogen worden en vrij moeten zijn van obstakels.
14. Het gebruik door de gewone dwergvleermuis van de massawinterverblijfplaatsen in de Mizarflat en de Neptunusflat dient te worden gemonitord door een ecologisch deskundige (zie voorschrift 4). De monitoring van het gebruik dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest actuele Vleermuisprotocol (nazomerzwermen).³ Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis nog steeds gebruikmaakt van de flatgebouwen als winterverblijfplaats. Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de monitoring dient uitgevoerd te worden vanaf het eerste seizoen dat het gebouw Marckenburgh ongeschikt is gemaakt totdat de permanente voorzieningen in de nieuwbouw beschikbaar zijn gekomen en door de eerste vleermuizen in gebruik zijn genomen als winterverblijfplaats. Het eerste jaar van monitoring is het jaar waarin de permanente voorzieningen een volledige nazomerzwerm- en winterseizoen beschikbaar zijn;
 - b. de resultaten van de monitoring dienen jaarlijks vóór 31 december, te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de OZHZ (voorschrift 1). In deze rapportage moet tenminste zijn opgenomen:
 - i. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, de inzet van apparatuur (batdetector, warmtebeeldcamera), het aantal waarnemers (ecologisch deskundigen) en de waarnemingen en aantallen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - ii. een heldere conclusie over het gebruik van de flatgebouwen als massawinterverblijfplaats;
 - c. als de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven kan de OZHZ aanvullende maatregelen opleggen;
 - d. als uit de monitoringsresultaten blijkt dat de permanente voorzieningen in de nieuwbouw voldoende in gebruik zijn genomen door de kolonie gewone dwergvleermuizen, kan de OZHZ met een ecologische onderbouwing hiervan verzocht worden de monitoringsverplichting eerder te beëindigen;
 - e. indien de OZHZ extra maatregelen heeft opgelegd, dan dienen deze vanaf dat moment mee te worden genomen in de jaarlijkse monitoring;
 - f. eventuele ontwikkelingen/werkzaamheden aan deze twee flatgebouwen dienen direct gemeld te worden aan de OZHZ.
15. Vanaf het moment dat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn gekomen in de nieuwbouw, dienen gedurende een jaar de thermische en hygrische condities in de veertig permanente modules gemeten te worden, zodat er een jaaroverzicht beschikbaar komt van de condities in de verschillende periodes en typen verblijfplaatsen van de nieuwbouw. Hiervoor dient uiterlijk zes maanden na bekendmaking van deze ontheffing een plan van aanpak aangeleverd te worden bij de OZHZ (zie voorschrift 1). Hierin dient tenminste het volgende opgenomen te worden:
 - a. het type datalogger dat ingezet gaat worden en de technische specificaties daarvan;
 - b. dat de dataloggers elk uur de temperatuur en luchtvochtigheid in de permanente voorziening meten;
 - c. de exacte locatie waar de dataloggers geplaatst gaan worden. Voor een volledig beeld dienen er minimaal acht dataloggers geplaatst te worden. Hierbij dienen bij de verschillende type modules (met ventilatieopening en zonder) en op in ieder geval de oriëntaties noord en west dataloggers geplaatst te worden aan de onderzijde en bovenzijde van de modules;
 - d. hoe de dataloggers worden geplaatst en verwijderd en hoe hierbij verstoring van vleermuizen wordt voorkomen.

³ Zie: <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol>.
ODH1196735



16. De effectiviteit van de permanente voorzieningen in de nieuwbouw als winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door een ecologisch deskundige (zie voorschrift 4). De monitoring op effectiviteit dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest actuele Vleermuisprotocol.³ Dit onderzoek dient met voldoende ecologisch deskundigen (waarnemers) uitgevoerd te worden. Indien nazomerzwermen wordt vastgesteld dient het gebruik als winterverblijfplaats vervolgens bevestigd te worden door een controle op vorstzwermen. Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruikmaakt van de gerealiseerde permanente voorzieningen in de nieuwbouw als winterverblijfplaats. Voor de monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a. de monitoring van de permanente voorzieningen dient uitgevoerd te worden in het eerste, derde, vijfde en zevende jaar vanaf het moment dat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn gekomen (functioneel zijn). Het eerste jaar van de monitoring is het jaar waarin de permanente voorzieningen een volledig nazomerzwerm- en winterseizoen beschikbaar zijn;
 - b. de resultaten van de monitoring als bedoeld in sub a dient telkens vóór 1 april van het daarop volgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de OZHZ (zie voorschrift 1). In deze rapportage moet tenminste zijn opgenomen:
 - i. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, de inzet van apparatuur (batdetector, warmtebeeldcamera), het aantal waarnemers (ecologisch deskundigen) en de waarnemingen inclusief aantallen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - ii. een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen. Hierbij dienen ook de resultaten van de monitoring van de thermische condities meegenomen te worden, als bedoeld in voorschrift 15;
 - iii. indien uit de monitoring blijkt dat de voorzieningen in de tijd niet of slechts beperkt in gebruik zijn genomen, dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de OZHZ met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie; ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing te worden aangeleverd, waarin wordt onderbouwd dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen, maar aan andere factoren;
 - iv. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven kan de OZHZ verzocht worden de monitoringsverplichting eerder te beëindigen, of kunnen door de OZHZ aanvullende maatregelen worden opgelegd;
 - v. indien extra maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze vanaf dat moment tevens te worden gemonitord.

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 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 ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 17 december 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Goudenregenplein 1 te Spijkenisse en is aangevraagd namens Herkon B.V. In het te slopen gebouw bevinden zich verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Om die reden wordt ontheffing gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 januari 2026 tot en met 1 mei 2031.

Relevante documenten

De volgende gegevens en bescheiden zijn bij de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag betrokken:

- Onderzoek Natuurwetgeving locatie Marckenhof te Spijkenisse, Groen Team, eindrapport, van 15 november 2021, (ODH914315);
- Eindverslag onderzoek winterzwermen van vleermuizen in Spijkenisse e.o., Groen Team, van 31 december 2021, (ODH914316);
- Onderzoek naar massawinterverblijven van gewone dwergvleermuizen in Spijkenisse, Ecologisch Adviesbureau M., Definitief, van 14 april 2023, (ODH914317);
- Uitgangspunten realisatie massawinterverblijf nieuw Marckenburgh, van 25 augustus 2023, (ODH914318);
- Overbrugging voor zomerverblijf – Vleermuisbehuizing met benaming, aantal en positie, (ODH914319);
- Aanvulling zaak 01090922 massa-winterverblijf Marckenburgh - voorstel massa-winterverblijf in nieuwbouw, Groen Team, augustus 2024, (ODH1148945);
- VMPW1 - Gevelopbouw isolatie – Toepassing buitengevelisolatiesystemen, (ODH1148947);
- Winterverblijfplaats eisen en analyse – V2, van 28 mei 2025 (ODH1402593);
- E-mailbericht, RE Overleg Herkon, Unitura B.V., van 28 mei 2025 (ODH1402594);
- Tekening, Ontwerp buffermodules, (ODH1604328);
- Tekening, detail verblijfplaats (ODH1589410);
- E-mailbericht, RE vraag ter overweging zaaknr. 01090922-1, Groen Team, van 1 december 2025, (ODH1611854);
- Notitie, Reactie op ‘verzoek om aanvullende informatie’, Groen Team, van 15 december 2025, (ODH1611716);
- Uitwerking verblijfplaatsen in gevels Marckenburgh.pdf, Herkon B.V.(ODH1649542);
- Marckenburgh onderbouwing sloop nieuwbouw, Bouwbedrijf Stout, kenmerk: P00424,22 januari 2026 (ODH1649572)
- Activiteitenplan ruimtelijke ingrepen, bijlage bij aanvraag ontheffing § 3.2 & 3.5 Wnb m.b.t. zomerverblijven & winterverblijf vleermuizen- Project De Nieuwe Marckenburgh Goudenregenplein 1 Spijkenisse/ Nissewaard, Groen Team, UPDATE 22 januari 2026 met nieuw voorstel Unitura, vergelekt eerdere gelijknamige rapporten (ODH1649544).



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 11 december 2025 verzocht om aanvullende gegevens. Daarnaast heeft er op meerdere momenten overleg plaatsgevonden over de compensatie opgave tussen de aanvrager en de Omgevingsdienst Haaglanden.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 22 december 2023 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb, de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren zoals genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De laatvlieger is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

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

- de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger 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 tenminste één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Herkon B.V. is voornemens om het voormalig zorgtehuis aan de Goudenregenplein 1 te Spijkenisse te slopen en op de vrijgekomen ruimte nieuwbouw te realiseren. Het project staat bekend als 'De Nieuwe Marckenburgh'⁴ en omvat het realiseren van een combinatie van sociale huurwoningen (voor Woonzorg B.V.), woningen in de midden-huurklasse en koopwoningen. Het bouwprogramma ziet op de realisatie van een gebouw bestaande uit drie blokken van het hierna aangegeven segment en oppervlakte:

⁴ <https://www.denieuwemarckenburgh.nl/>.
ODH1196735



- Blok A: 78 koopappartementen, 68 – 143 m² gebruiksoppervlakte;
- Blok B: 46 sociale huurappartementen, 46 – 70 m² gebruiksoppervlakte;
- Blok C: 38 midden huurappartementen, 60 – 76 m² gebruiksoppervlakte.

De planning is om na ontheffingverlening met de werkzaamheden in het eerstvolgende actieve seizoen van vleermuizen (april) te starten. Eerst wordt het gebouw ongeschikt gemaakt voor vleermuizen en alternatieve voorzieningen aangeboden. Vervolgens wordt het gebouw gesloopt. Doel is om in 2027 te starten met de nieuwbouwwerkzaamheden. De oplevering van de nieuwbouw staat rond 2031 gepland.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft er in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn in het plangebied aangetroffen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021).

Gewone dwergvleermuis

In de bebouwing van het plangebied is een massawinterverblijfplaats aangetroffen evenals diverse zomerverblijfplaatsen. Er zijn géén paarterritoria vastgesteld. Bij het onderzoek naar nazomerzwermen werden tussen 20 en 30 gewone dwergvleermuizen tegelijk waargenomen, hieruit kan geconcludeerd worden dat het een omvangrijke massawinterverblijfplaats is. Het werkelijke aantal overwinterende dieren is een factor 8 tot 18 keer groter. Ieder individu neemt slechts korte tijd deel aan dit nazomerzwermen en is slechts op één of twee avonden aanwezig⁵, terwijl dit nazwermen de gehele nacht duurt en meerdere weken aanhoudt⁵.

Het gebouw is gebouwd in 1970 en met laagbouw uitgebreid in 2001 en deed dienst als zorginstelling voor ouderen. Het gebouw bevat ongeveer 200 appartementen met een zeer klein woonoppervlakte van ongeveer 21 m². Het gebouw is slecht geïsoleerd. Dit type gebouwen wordt door de gewone dwergvleermuis vaak gebruikt als massawinterverblijfplaats⁶. Inmiddels staat het pand sinds februari 2020 leeg en wordt sindsdien niet meer verwarmd. Hiermee is het waarschijnlijk dat de functionaliteit van de massawinterverblijfplaats verslechterd is, omdat het niet langer vorstvrij is tijdens langere vorstperioden.

Er zijn ook 18 zomerverblijfplaatsen aangetroffen. Op 17 juni 2021 zijn minimaal 18 zwermende en invliegende dieren op diverse plekken tussen de 1e en 10e verdieping en 3^e tot laatste 14^e rij vanaf zuidhoek aan de oostgevel waargenomen. Dit grote aantal zomerverblijfplaatsen indiceert dat er in de directe omgeving van of in het gebouw zelf ook kraamverblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn of zijn geweest.

Naar aanleiding van het vaststellen van nazomerzwermen in 2021 is er in het begin van de winter van 2021 nader onderzoek uitgevoerd naar mogelijk alternatieve winterverblijven in de directe omgeving. Dit onderzoek is uitgevoerd bij zeventien potentieel geschikt gebouwen in Spijkenisse en Hoogvliet (zie 'Verslag onderzoek winterzwermen van vleermuizen in Spijkenisse e.o.' van december 2021). Daarbij is bij twee nabijgelegen locaties, de Mizarflat en de Neptunusflat, eveneens nazomerzwermgedrag vastgesteld, zie appendix II. Begin december 2022 is bij alle drie de flatgebouwen op het dak een volautomatisch batlogger van het type 'Elekon C' geplaatst. Met dit onderzoek is het overwinteren door de gewone dwergvleermuis op deze locaties bevestigd. Aangenomen wordt dat de populatie gewone dwergvleermuizen die bij de verschillende gebouwen in Spijkenisse zwermen, onderdeel uitmaken van dezelfde metapopulatie. De drie flatgebouwen hebben een overeenkomende bouwstijl en de hoofdorientatie van alle drie de gebouwen is gelijk: noord-zuid.

⁵ Ecology and conservation of bats in towns and villages. Simon, M, Huttenbugel, S, Smit-Viergutz, 2004. Nummer 77 Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

⁶ https://www.zoogdiervereniging.nl/sites/default/files/2023-01/lutra_651_jansen_et_al_2022_nl.pdf



Met de geplande werkzaamheden gaan voor de gewone dwergvleermuis de massawinterverblijfplaats en de 18 zomerverblijfplaatsen en potentieel aanwezige kraamverblijfplaats in de Marckenburgh flat verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Laatvlieger

De laatvlieger is in het plangebied aangetroffen. In het gebouw zijn drie zomerverblijfplaatsen aanwezig. Deze zijn aangetroffen op hoge locaties in de kopse noordgevel van het gebouw. Van zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Met de uitgevoerde onderzoeken is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in de documenten aangeleverd bij de aanvraag en opgenomen in dit besluit onder het kopje 'Relevante documenten'. Deze maatregelen zien onder andere toe op het ongeschikt maken van de bebouwing buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

Geen andere bevredigende oplossing

Ter onderbouwing dat er geen andere bevredigende oplossing aanwezig is met minder negatieve effecten voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, is bij de aanvraag het document 'Marckenburgh onderbouwing sloop nieuwbouw' (ODH1649572) aangeleverd. Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om de sloop van een flatgebouw dat in het verleden in gebruik was als zorginstelling, maar inmiddels al een aantal jaren leegstaat. Het gebouw voldeed niet langer aan de huidige eisen die gesteld worden aan zorginstellingen en de wet- en regelgeving (heden: Besluit bouwwerken leefomgeving) op het gebied van onder meer duurzaamheid en luchtkwaliteit.

Doel van het project is om op de planlocatie woningen te realiseren in diverse segmenten. Voordat besloten is tot het project, heeft Woonzorg Nederland in 2018 onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheid om het complex te renoveren. Bij dit onderzoek is ook een quickscan uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van een renovatie. In 2018 is al geconcludeerd dat de benodigde aanpassingen aan het complex een dusdanige financiële investering vragen, dat deze niet verantwoord zijn, mede met het oog op de beperkte levensduurverlenging van het gebouw die daarmee zou worden gerealiseerd. Vanwege de vorm en constructieve opzet van het gebouw is het economisch niet mogelijk om de bebouwing te transformeren middels renovatiewerkzaamheden. Daarnaast zouden bij een noodzakelijke grondige renovatie ook de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger verloren gaan. Ook het in delen uitvoeren van de werkzaamheden is onderzocht, maar dit is door de bouwwijze, de consolebouw, uitvoeringstechnisch gezien niet mogelijk. Met een transformatie van het gebouw, kunnen de doelstellingen van het project niet behaald worden. Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden wordt voorzien in een nieuw appartementencomplex en derhalve de vraag naar deze type nieuwe woningen.

Momenteel staat het gebouw al een aantal jaar leeg, waarvan kan worden aangenomen dat het een negatief effect heeft op het microklimaat van de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Het in het plangebied aanwezige groen wordt zoveel mogelijk gespaard, zodat dit de nodige beschutting kan leveren voor de te



realiseren permanente voorzieningen voor vleermuizen. Het project voorziet op deze wijze in een toekomstbestendige oplossing voor deze vleermuissoorten.

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

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

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en sub b, onder 3, van de Wnb.

Het flatgebouw dat gesloopt gaat worden om plaats te maken voor woningen dateert uit 1970. Het gebouw voldoet niet langer aan de eisen die in deze tijd worden gesteld aan een verzorgingstehuis. Het gebouw heeft rond de 200 kleine kamertjes van 21-24 m² per kamer. Beleidsverandering heeft ertoe geleid dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen, door middel van thuis- en mantelzorg en dit heeft geleid tot de sluiting van het verzorgingstehuis in 2014. Tot het voorjaar van 2020 fungeerde het gebouw tijdelijk als jongerenhuisvesting. Het gebouw is inmiddels in een zodanig verouderde staat geraakt dat het niet meer kan voldoen aan de bouwkundige en functionele eisen van deze tijd, noch voor jongerenhuisvesting alsook ouderenhuisvesting. De leegstand maakt het gebouw aantrekkelijker voor krakers, vandalisme en brandstichting, met risico's voor de volksgezondheid en openbare veiligheid.

De voorgenomen ontwikkeling is afkomstig uit een uitwerking van het 'ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040'⁷ en het 'Kavel-paspoort Markenburgh' uit 2019 van de gemeente Nissewaard.⁸ Het uitvoeren van de geplande werkzaamheden draagt bij aan de woningbouwopgave in Spijkenisse op een locatie waar verdichting mogelijk is. Met de werkzaamheden kan een nieuw appartementencomplex gerealiseerd worden dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd en aansluit op de wensen zoals vermeld in het ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard heeft besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan eisen ten aanzien van groen, parkeren, duurzaamheid en de realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod.

Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat bestaat uit drie blokken (A, B en C) met daarin 162 woningen, waaronder 46 sociale huurwoningen en 38 huurwoningen in het middensegment. De 46 sociale huurwoningen betreffen woningen voor de doelgroep "ouderen" (voor Woonzorg), met een mogelijkheid tot zorg aan huis. Uit de Woonvisie Nissewaard 2020-2030 met een onderliggend woonbehoefte-onderzoek⁹, blijkt dat er behoefte is aan nieuwbouw van nultredenwoningen in het sociale segment. Uit de visie blijkt dat de woonvoorraad in Spijkenisse relatief eentonig is, met veel appartementen in de sociale huursector uit de jaren '60-'80 en veel eengezinswoningen in de koopsector uit de periode van 1970 tot 1985. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is de vernieuwing van de bestaande sociale woningvoorraad. Herstructurering vindt plaats door het realiseren van

⁷ Zie: <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2018-26066/1/bijlage/exb-2018-26066.pdf>.

⁸ Zie: <https://www.nissewaard.nl/wonen-en-leefomgeving/projecten/de-nieuwe-marckenburgh>.

⁹ <https://www.nissewaard.nl/fileadmin/nissewaard/PDF/Ontoegankelijk/Woonvisie-2020-2030-Nissewaard-een-plek-voor-iedereen.pdf>
ODH1196735



een gewenst aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten als compensatie van te slopen sociale huurwoningen.

Ook blijkt uit deze Woonvisie dat er behoefte is aan middeldure huurwoningen vanuit meerdere doelgroepen. Door beleidswijzigingen moeten lage middeninkomens, die voorheen voor een sociale huurwoning terecht konden bij de woningcorporaties, nu uitwijken naar de vrijehuursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld ZZP'ers en flexwerkers. Ook onder ouderen bestaat een aantoonbare behoefte aan middeldure huurwoningen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal ouderen in Nissewaard de komende jaren blijft toenemen. Hierdoor groeit de vraag naar passende, levensloopgeschikte woningen, met name nultredenwoningen in de vorm van appartementen. De hiervoor genoemde doelgroepen zijn aangewezen op middeldure huurwoningen. Op dit moment voldoet het aanbod woningen in de middenhuur niet aan de vraag. Met voorgenomen project wordt voorzien in de behoefte aan dit type woningen. Het realiseren van dergelijke woningen stimuleert tevens de doorstroming van ouderen die momenteel een grondgebonden koop- of huurwoning bewonen, waardoor woningen vrijkomen voor (door)starters.

De overige 78 woningen zijn koopappartementen in diverse prijssklassen, variërend tussen 68 – 143 m². De koopwoningen vallen in het segment “vrijeselector koopwoningen”. De woningen zijn gevarieerd in grootte en prijsniveau waardoor verschillende doelgroepen aangesproken worden. Er worden zowel betaalbare-, middeldure- als dure koopwoningen gerealiseerd. Uit de Woonvisie Nissewaard 2020-2030 blijkt dat er behoefte is aan middeldure en dure koopwoningen, ook in het nultredensegment vanwege (dubbele) vergrijzing. Gelet op het voorgaande draagt het project bij aan de ambities gesteld in de woonvisie en aan het verminderen van een regionaal woningtekort.

Met de uitvoering van de werkzaamheden gaat een belangrijke winterverblijffunctie voor de gewone dwergvleermuis verloren. Deze functie gaat echter ook verloren indien het pand ongebruikt (en onverwarmd) blijft en verpauperd of grondig gerenoveerd wordt. Dit geldt ook voor de andere verblijffuncties die zich in het gebouw bevinden van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Voor de winterverblijffunctie zijn in nabijheid goede uitwijkmogelijkheden beschikbaar, waarvan is aangetoond dat deze reeds door de gewone dwergvleermuis gebruikt worden, namelijk de hoogbouw aan de Mizarstraat en de Neptunusstraat. Daar is voldoende draagkracht om, naast de dieren die hiervan al gebruik van maken, tevens de individuen die nu in de Marckenburgh overwinteren, en tot dezelfde populatie horen, te huisvesten. In de nieuwbouw komen verschillende typen permanente voorzieningen voor deze vleermuissoorten, zodat de locatie ook in de toekomst beschikbaar is en gebruikt kan worden.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van ‘andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’ voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan achttien zomerverblijfplaatsen en een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en drie zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger verloren. Ook wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat zich een kraamverblijfplaats in het gebouw bevindt of aanwezig is geweest. De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Spijkenisse. In mei 2022 zijn voor de tijdelijke situatie in de directe omgeving van het plangebied 25 vleermuis kasten opgehangen van het type VMT1a van Unitura. Tevens zijn er zeventien tijdelijke voorzieningen in de vorm van afstaande boeiboorden gerealiseerd. Deze boeiboorden zijn uitgevoerd in diverse afmetingen: zeven boeiboorden van 40 cm hoog en 2 meter lang, vijf boeiboorden van 40 cm hoog en 4 meter lang, één boeiboord van



40 cm hoog en zes meter lang, vier boeiboorden van 60 cm hoog en 4 meter lang. Deze voorzieningen zijn ook geschikt als kraamverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis.

De geplaatste boeiboorden zijn onderaan op 20 mm en bovenaan op 15 mm van de muur geplaatst. De invliegopening bevindt zich aan de onderzijde. De diepte van de boeiboorden is te smal voor de laatvlieger en individuen kunnen niet tot achterin de kast komen. In de voorschriften is daarom aanvullend opgenomen dat er nog vier voorzieningen voor de laatvlieger geplaatst dienen te worden. De laatvlieger was niet op alle onderzoeksmomenten aanwezig, wat aangeeft dat de individuen ook andere verblijfplaatsen buiten het plangebied gebruiken, waarnaar de laatvlieger tijdelijk kan uitwijken. Om die reden kan in dit geval worden afgeweken van de gewenningsperiode voor tijdelijke voorzieningen.

Voor massawinterverblijfplaatsen is nog geen tijdelijke mitigatie mogelijk. Tot op heden zijn er geen voorzieningen die gemakkelijk te plaatsen en te verwijderen zijn en tevens geschikt zijn om deze functie te ondervangen. Uit onderzoek is gebleken dat er op korte afstand vergelijkbare verblijfplaatsen aanwezig zijn, waar door de gewone dwergvleermuis ook al gebruik van wordt gemaakt. Hier kan ten tijde van de werkzaamheden door de gewone dwergvleermuis naar uitgeweken worden. Middels monitoring wordt het gebruik van deze verblijfplaatsen tot het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen in het plangebied nagegaan.

De permanente voorzieningen betreffen twee in de gevel op te nemen moduliarsystemen. Deze zijn specifiek voor dit project ontworpen om bij wisselende weersomstandigheden toch in delen van het gebouw de goede wintercondities te hebben die de gewone vleermuis nodig heeft. Hiervan worden in totaal 40 modules ingebouwd in de gevel van de blokken A, zie appendix III van deze ontheffing. Hierbij komen tien modules op elke oriëntatie van de nieuwbouw. Van die tien modules zijn de helft voorzien van extra ventilatie door middel van openingen. Elke module heeft een eigen thermisch en hygrisch seizoensverloop, waardoor er op korte afstand van elkaar verschillende stabiele microklimaten aanwezig zijn en er altijd een zone in de module is die overeenkomt met de situatie in de spouw zoals die beschikbaar was in het oorspronkelijke gebouw. Door de variatie in de dikte van de isolatie, materiaalopbouw en ventilatie ontstaat een gradiënt van temperatuur en luchtvochtigheid, essentieel voor overwinterende vleermuizen. Het verloop van de temperatuur en luchtvochtigheid in de delen van de modules in een gesimuleerde winter zijn middels modellen doorgerekend. De modules zijn ook groot genoeg om de groep als geheel in één module te huisvesten (clustering van de individuen tijdens strenge vorstperioden) en het aantal modules is groot genoeg om verspreid in kleine groepjes te gaan zitten (tijdens perioden met milder weer). Deze modules kunnen door de gewone dwergvleermuis ook gebruikt worden als zomer- of kraamverblijfplaats. Twaalf modules krijgen een ruimere invliegopening zodat deze voorzieningen ook door laatvliegers gebruikt kunnen worden. Zie voor verdere details het document 'Uitwerking buffer modules-2' (ODH1604328) en 'Uitwerking verblijfplaatsen in gevels Marckenburgh.pdf' (ODH1649542). In de voorschriften is opgenomen dat de invliegopeningen vrij van lichtuitstraling en obstakels dienen te zijn. In aanvulling op de modules worden ook de spouwmuren van blok C beschikbaar gesteld voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en kraamverblijfplaats en zomerverblijfplaats van de laatvlieger. In de voorschriften hebben wij hier voorwaarden aan verbonden.

Met bovenstaande maatregelen worden er gedurende de werkzaamheden voldoende tijdelijke uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger en zijn er in de nieuwbouw voldoende en toekomstbestendige permanente voorzieningen aanwezig ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat als gevolg van de werkzaamheden.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, in de actieve periode van 15 april tot en met 1 augustus, worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Hiermee wordt het ongeschikt maken uitgevoerd buiten de kwetsbare paarnazomerzwerf- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt wordt gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 12 Celsius, een



windkracht van minder dan 3 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal vier 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.

Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van het gebouw ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen intern met elkaar in verbinding staan is het per drie strekkende meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, dit onder de voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Zo is er tenminste iedere drie meter een uitvliegopening beschikbaar. Voor de laatvlieger worden grotere exclusion flaps gebruikt. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door ecologisch deskundigen alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Het te slopen gebouw betreft hoogbouw van aanzienlijke omvang met belangrijke functies voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Het gebouw is lastiger te overzien. De handelswijze die in de meeste gevallen kan worden toegepast voor het ongeschikt maken, is daardoor in deze situatie niet toereikend. In de voorschriften is daarom opgenomen dat de controles om vast te stellen dat er geen vleermuizen meer in het gebouw aanwezig zijn, zowel in de avond als in de ochtend plaats moeten vinden en met tenminste drie ecologisch deskundigen. Gezien de mogelijkheid dat er een langere tijd tussen het ongeschikt maken en het starten van de werkzaamheden is gelegen, moeten na het ongeschikt maken en het controlebezoek de openingen permanent dichtgezet worden. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (zie voorschrift 2). Met de hiervoor genoemde maatregelen, op punten aangescherpt in de voorschriften, wordt voorkomen dat individuen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger worden verwond of gedood bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Het te slopen gebouw vervult een belangrijke winterverblijfsfunctie voor de gewone dwergvleermuis. Ook zijn in het gebouw diverse verblijfplaatsen van de laatvlieger aangetroffen. Met de verschillende maatregelen (voorzieningen) wordt de oorspronkelijke situatie zoveel mogelijk nagebootst in de nieuwbouw. Zij zijn specifiek ontworpen voor het nieuwe gebouw. Vanwege het grote belang, is het nodig om zowel in de tijdelijke als de permanente situatie monitoring uit te voeren om de effectiviteit van de maatregelen in de gaten te blijven houden en indien nodig tijdig bij te kunnen sturen. In deze ontheffing hebben wij de voorgestelde monitoring aangescherpt. Gezien de grootte van de massawinterverblijfplaats in het plangebied dienen de permanente voorzieningen gemonitord te worden om te borgen dat geen verslechtering van de regionale staat van instandhouding optreedt. Omdat tot aan de bouw de alternatieve verblijfplaatsen aan de Mizarflat en de Neptunusflat essentieel zijn, dienen deze ook gemonitord te worden. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de methodieken uit het meest recent geldende Vleermuisprotocol (NGB) naar massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De verblijfplaatsen in de gebouwen aan de Mizarflat en de Neptunusflat dienen gemonitord te worden vanaf het eerstvolgende seizoen na verlening van deze ontheffing tot het moment dat alle permanente voorzieningen gerealiseerd zijn.

In de voorschriften is verder opgenomen dat gedurende een geheel jaar de thermische en hygrische eigenschappen van de permanente voorzieningen gemeten moeten worden met dataloggers. Dit om te controleren of de vooraf berekende thermische en hygrische condities overeenkomen met de werkelijke situatie en ook om een betere conclusie te kunnen trekken over de functionaliteit van de verblijfplaatsen. Met deze gecombineerde monitoring wordt ook duidelijk óf en hoe lang het duurt voordat de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger deze permanente voorzieningen gaan gebruiken. De permanente voorzieningen dienen onderzocht te worden vanaf de start van de eerste actieve periode na het beschikbaar komen van deze voorzieningen. De resultaten van de monitoring dienen na elk monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag aan de OZHZ. Indien blijkt dat de voorzieningen onverhoopt toch niet afdoende zijn dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de OZHZ met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Gelet op de monitoring en mogelijkheid van



extra maatregelen en/of optimalisatie, verbinden wij aan deze ontheffing een langere geldigheidsduur. Indien extra maatregelen naar het oordeel van OZHZ noodzakelijk zijn, dienen deze vanaf de realisatie daarvan meegenomen te worden in de monitoring. Als blijkt dat de alternatieve voorzieningen voldoende in gebruik zijn genomen, kan de OZHZ met een ecologische onderbouwing hiervan, worden verzocht de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen. De tijdelijke en permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn gedurende de periode waarvoor ze worden ingezet. De voorzieningen worden minimaal één keer per jaar gecontroleerd om de functionaliteit te waarborgen. Indien blijkt dat een voorziening niet naar behoren functioneel is dient deze zo snel mogelijk te worden hersteld, hierbij dient te worden voorkomen dat aanwezige vleermuizen worden verstoord. Het voorgaande hebben wij opgenomen in de voorschriften.

De tijdelijke voorzieningen mogen pas worden verwijderd als alle permanente voorzieningen functioneel zijn en gewenningsperioden in acht zijn genomen. De permanente voorzieningen voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn pas functioneel na een gewenningsperiode van drie maanden. Hierbij tellen enkel de maanden april tot en met oktober mee. Indien een tijdelijke voorziening in gebruik is mag deze verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, en nadat er door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit vrije wil is verlaten of nadat de voorziening eerst vooraf op de juiste wijze ongeschikt gemaakt is met een exclusion flap.

Door de voorgenomen maatregelen, de aanwezige alternatieven en de monitoring hiervan is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger in de directe omgeving aanwezig blijven. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften waaronder monitoring, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

Ecologisch werkprotocol

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de OZHZ. De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om het project te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap. Kijk voor meer informatie op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

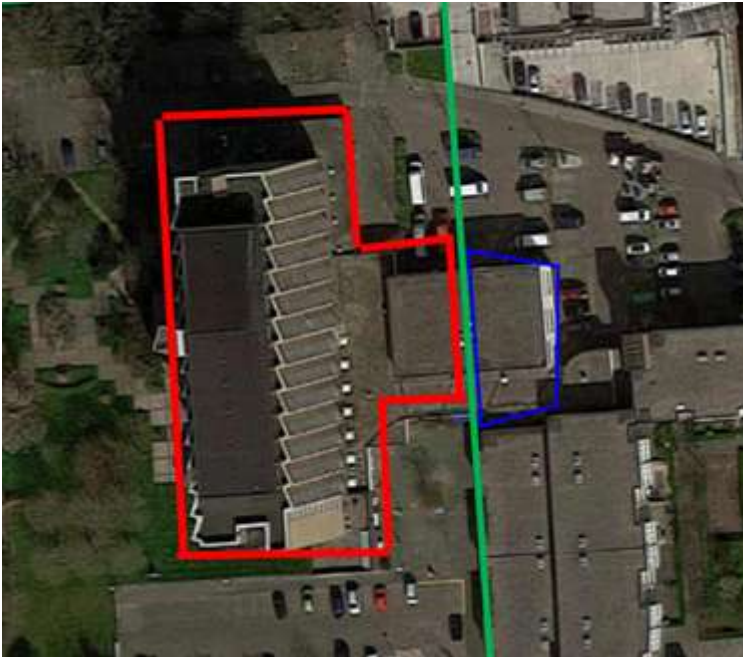
Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend. Vanwege de monitoringsverplichtingen opgenomen in de voorschriften wordt de ontheffing verleend tot 1 april 2038.



Appendices

Appendix I: Ligging plangebied.



Afbeelding 1. Rood betreft de hoogbouw en blauw het entree-aanbouw

Appendix II: Ligging alternatieve winterverblijfplaatsen.



Afbeelding 2 : De ligging alternatieve winterverblijfplaatsen: Marckenburgh (rood omcirkeld) , Neptunusstraat (bruin omcirkeld), Mizarstraat (blauw omcirkeld).



Afbeelding 3 : De ligging van de tijdelijke voorzieningen.



Noord – blok C





Oost – blok A

