

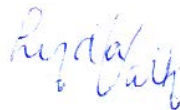
**Mitigatie- & compensatieplan
Plesmanweg 1-6 te Den Haag
gewone dwergvleermuis**

Opdrachtgever: Impact Vastgoed
dhr. R. Raaymakers
Postbus 21611
3001 AP Rotterdam

Versienummer: 4.0

Datum: 29 april 2020

Auteur: mevrouw ir. L. van der Valk
Paraaf:



Colofon

Dresmé&vanderValk

Postbus 225

1970 AE IJmuiden

+31 (0)6 47570615

linda@dresmevandervalk.nl

www.dresmevandervalk.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Dresmé&vanderValk.

Inhoudsopgave

pagina

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	DOEL.....	4
1.3	INDELING VAN DE RAPPORTAGE	4
2	PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1	LIGGING	5
2.2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
3	BELANG VAN HET PROJECT (MEES RUIMTE & MILIEU).....	7
3.1	ONWENSELIJKE LEEGSTAND.....	7
3.2	BEHOEFTE AAN WONEN EN OVERIGE FUNCTIES.....	8
3.3	NOODZAKELIJKE WERKZAAMHEDEN AAN DE GEVEL	16
3.4	REALISATIE IN BESTAAND BEBOUWD GEBIED.....	17
4	ALTERNATIEVEN VAN HET PROJECT (MEES RUIMTE & MILIEU).....	18
5	RESULTATEN NADER VLEERMUISONDERZOEK.....	19
6	MITIGATIE.....	23
6.1	PLANNING	23
6.2	VOORAF ONGESCHIKT MAKEN	24
7	COMPENSATIE VERBLIJFPLAATSEN.....	25
7.1	KRAAMVERBLIJFPLAATS	25
7.2	MASSA WINTERVERBLIJFPLAATS (MET PAARFUNCTIE)	28
7.3	PAARVERBLIJFPLAATSEN (MET OVERWINTERINGSFUNCTIE)	30
7.4	ZOMER/ PAARVERBLIJFPLAATS.....	30
8	EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN	33
8.1	EFFECT VAN HET VERWIJDEREN VAN DE ZONWERINGEN EN RESTAURATIE VAN DE GEVEL.....	33
8.2	EFFECTEN OP POPULATIENIVEAU.....	33
9	AFWIJKINGEN	36

Bijlage 1: Ecologische Quickscan Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Plesmanweg 1-6 te Den Haag

Bijlage 2: Nader ecologisch onderzoek vleermuizen. Ministerie van Infrastructuur en Milieu Plesmanweg 1-6 te Den Haag

Bijlage 3: Nader onderzoek naar potentiële verblijfplaatsen vleermuizen

1 INLEIDING

In de zomer van 2018 is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd ter plaatse van de Plesmanweg 1-6 te Den Haag. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Naast een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis is een (massa) winterverblijfplaats met paarfunctie, een zomer/paarverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen met mogelijk een functie als winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld.

1.1 Aanleiding

Het rijksmonument wordt herontwikkeld, waarbij de gevel wordt gerestaureerd. Met deze restauratie verdwijnen vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De belangrijkste verblijfplaatsen bevinden zich in een ruimte boven de bestaande zonweringen. Voor de restauratie is daarom een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming.

1.2 Doel

Het doel van het Mitigatie- en compensatieplan is het aantonen van een werkwijze waarbij zo min mogelijk verstoring plaats vindt aan de bestaande verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden en de bestaande verblijfplaatsen te compenseren.

1.3 Indeling van de rapportage

Onderhavig Mitigatie- en compensatieplan bestaat uit acht hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is het projectgebied weergegeven en is het voorgenomen initiatief beschreven. Hoofdstuk 3 respectievelijk 4 beschrijven het belang en de alternatieven voor het project en is opgesteld door Mees ruimte en Milieu. Hoofdstuk 5 bestaat uit de resultaten van het nadere onderzoek. In hoofdstuk 6 zijn de mitigerende maatregelen beschreven en in hoofdstuk 7 de compenserende maatregelen. Hoofdstuk 8 beschrijft op welke wijze met afwijkingen worden omgegaan ten aanzien van de planning of door onvoorziene omstandigheden tijdens het aanbrengen van de permanente compensatie.

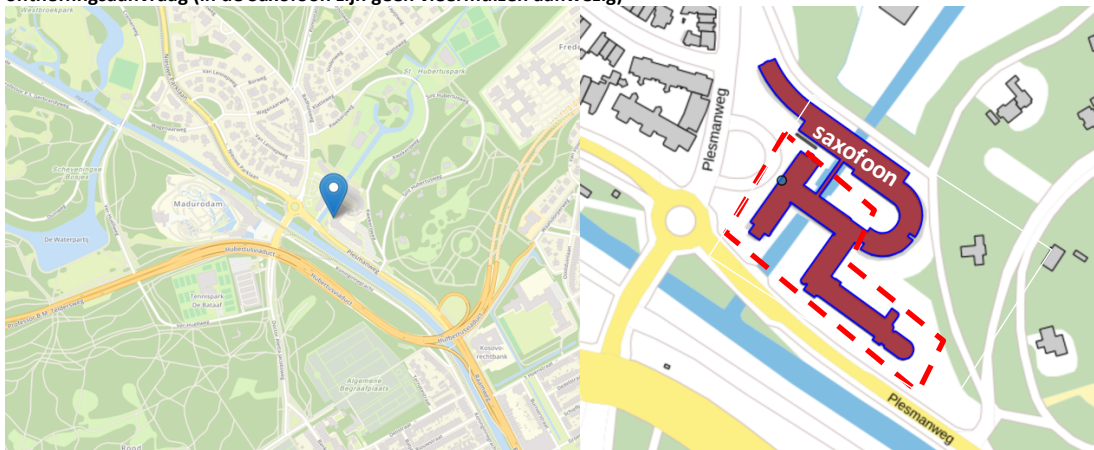
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Ligging

De planlocatie is gelegen net ten noorden van de N440, tussen Scheveningen en Den Haag in de provincie Zuid-Holland. De locatie is weergegeven op afbeelding 1. In de omgeving zijn parken aanwezig en zijn woonwijken uit de jaren '30 gelegen.

Het monumentale deel van het pand is gebouwd door KLM tussen 1936 en de jaren '40 van de vorige eeuw. In de jaren '80 van de vorige eeuw is een gebouwdeel toegevoegd, dat uitdrukkelijk geen onderdeel is van de ontheffingsaanvraag, omdat in dit deel geen vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Vanwege de vorm wordt dit gebouwdeel de Saxofoon genoemd, zie afbeelding 2. Het nieuwere gebouwdeel bestaat uit beton, glas en staal en is ongeschikt voor vleermuizen. Dit gebouwdeel wordt daarom buiten beschouwing gelaten in onderhavige Mitigatie- en compensatieplan.

Afbeelding 1 en 2. Locatie plangebied. Binnen het rood gearceerde vlak bevindt zich het deel dat onderdeel is van de ontheffingsaanvraag (in de Saxofoon zijn geen vleermuizen aanwezig)



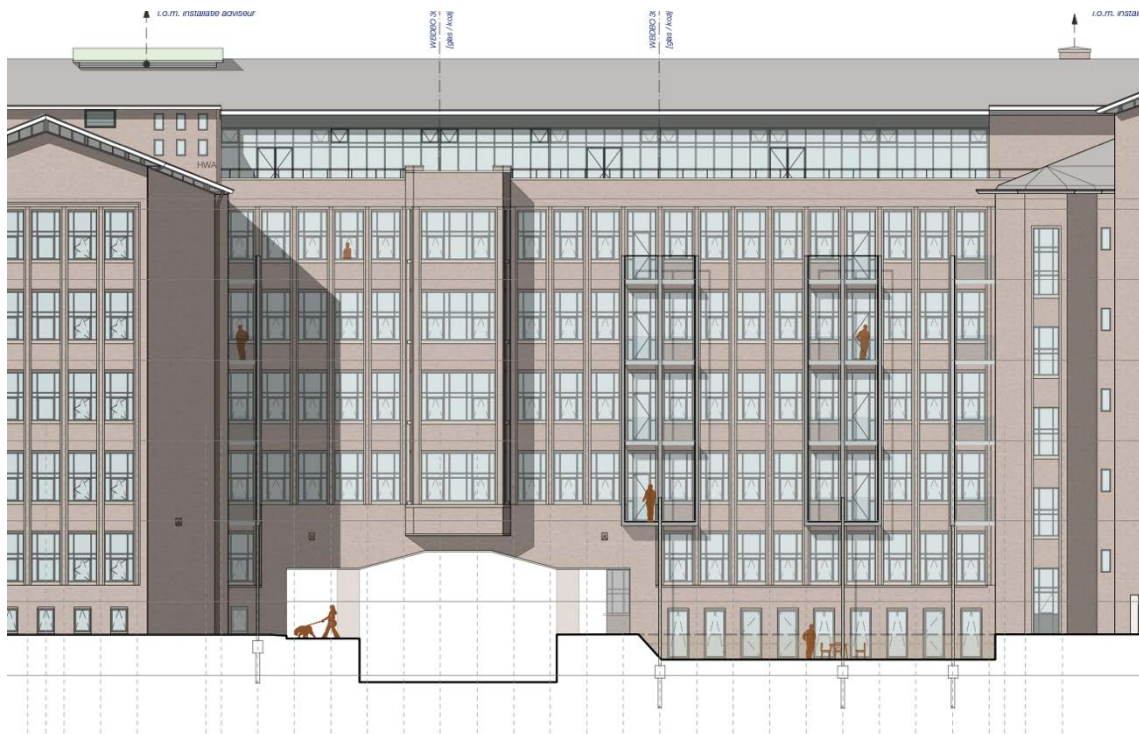
2.2 Beschrijving van het project

In 2020-2021 wordt het kantoorpand omgevormd naar woningen (appartementen), een logisfunctie kantoorruimte, een sportschool en horeca. Hiertoe wordt de gevel gerestaureerd (metselwerk wordt handmatig vervangen) en er worden balkons geplaatst. Deze balkons worden geplaatst op een aantal locaties van de bestaande ramen. In afbeelding 3 zijn de locaties weergegeven waar de balkons worden geplaatst. De zonweringen die alleen aan de oost- en zuidzijde van de gevels aanwezig zijn worden verwijderd. De holle ruimte boven de ramen, waar de zonweringen in draaien, worden geïsoleerd omdat dit momenteel koudebruggen zijn. In deze holle ruimte is de kraamkolonie en de winterverblijfplaats (met paarfunctie) aangetroffen. De bestaande open stootvoegen, die alleen oppervlakkig/ ondiep door vleermuizen worden gebruikt, blijven behouden. Wel worden deze verblijfplaatsen tijdelijk verstoord tijdens de herstelwerkzaamheden aan de voegen. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd met behulp van steigers.

Werkzaamheden die geen effecten hebben op vleermuizen zijn:

- Het vervangen van ruiten (de kozijnen blijven behouden);
- Het verwijderen van ventilatieroosters;
- Het verwijderen van elementen op het dak en de gevels die niet meer gebruikt worden;
- Het vervangen van de bitumineuze dakbekleding;
- Herstelwerkzaamheden aan betonnen elementen.

Afbeelding 3. Gevel na restauratie (bron: Architectenkombinatie)



3 BELANG VAN HET PROJECT (MEES RUIMTE & MILIEU)

Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming kan slechts om enkele redenen worden afgegeven. Artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming gaat hierop in en geeft in lid 5, onder 3 de volgende reden: “in 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”.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de dwingende redenen van groot openbaar belang van het plan aan de Plesmanweg 1-6 te Den Haag. In dit geval zijn meerdere dwingende redenen van groot openbaar belang van toepassing, namelijk:

- Onwenselijke leegstand
- Realisatie behoefte in bestaand bebouwd gebied
- Noodzakelijke werkzaamheden aan gevel

3.1 Onwenselijke leegstand

Door het College van Burgemeester en Wethouders is op 6 december 2016 ingestemd met de Nota van uitgangspunten verkoop Rijks pand Plesmanweg 1-6 (RIS295810), met als doel de leegstandstermijn zo veel mogelijk te beperken en ervoor te zorgen dat de nieuwe eigenaar aansluitend aan het leegkomen van het pand (her)ontwikkelingsplannen kan starten. Het pand bestaat uit twee delen, te weten: (1) het monumentale deel dat in de jaren '40 van de vorige eeuw tot stand is gekomen en deel (2) het deel dat gebouwd is in de jaren '80. Het monumentale deel betreft het oude kantoorgebouw van de Koninklijke Luchtvaart Maatschappij (KLM) en bestaat uit vier vleugels. In 2010 is dit gebouw door het Rijk aangewezen als beschermd monument en opgenomen in het register (monumentnummer 530887). Het gedeelte uit de jaren '80 wordt door zijn vorm ook wel 'de saxofoon' genoemd en bevindt zich, vanaf de Plesmanweg gezien, achter het monumentale gedeelte.

In de door het college van B&W vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten verkoop Rijks pand Plesmanweg 1 – 6' (6 december 2016, RIS295810) wordt aangestuurd op het voorkomen van langdurige leegstand van het kantoorpand. Vanwege het unieke profiel van Den Haag als internationale stad van Vrede en Recht met een hoogstaand werk- en leefmilieu en een sterke, kennisintensieve zakelijke dienstensector zijn voor de ontwikkellocatie ter voorkoming van de leegstand zijn mogelijk functies beschreven (hier wordt in § 3.2 nader op ingegaan). de volgende specifieke kansen in de Nota beschreven:

- Hotelfunctie. Hierbij moet het gaan om aanvullend of onderscheidend segment. Voor reguliere hotels zijn de binnenstad en Scheveningen kust de primair aangewezen locaties. Er is markt voor een familiehotel, bijvoorbeeld in combinatie met Madurodam.
- Gelieerde horecavoorzieningen. Dit kan ondergeschikte horeca zijn, maar ook zelfstandig gerelateerd aan een leisure- of hotelfunctie.
- Expatvoorzieningen zoals dienstverlening.
- Sportvoorziening. De ligging op een verkeersknoop tussen tennispark De Bataaf en hockeyclub Klein Zwitserland biedt in dit perspectief mogelijkheden.

De voorgenomen ontwikkeling speelt in op deze kansen en voorziet in functies zoals wonen, logies, horeca (ondersteunend/gelieerd aan hoofdfuncties) en een sportschool c.q. fitness. Hierdoor wordt bijgedragen aan het versterken van de agglomeratiekracht, worden de kansen voor voorzieningen benut en wordt leegstand voorkomen. Op de behoefte aan deze functies wordt in paragraaf 3.2 nader ingegaan.

Om het monument – dat nu geschikt is voor een kantoor – geschikt te maken voor de te realiseren woningen en overige voorzieningen, zijn werkzaamheden aan de gevel noodzakelijk.

3.2 Behoeftte aan wonen en overige functies

Maatschappelijke behoeften als dwingende reden van groot openbaar belang

Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een groot openbaar belang als aan een regionale woningbehoefte wordt voldaan. Als voorbeeld oordeelde de bestuursrechter dat een project echter niet zeer groot (qua omvang of investering) hoeft te zijn.

Zo heeft de Afdeling in 2009 geoordeeld over een woningbouwproject in de gemeente Edam-Volendam dat bestond uit nieuwe woningen en woon(zorg)eenheden (ABRvS 21 januari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH0446, *TBR* 2009/145, Zie ook ABRvS 21 september 2006, No. 200508299/1).

Uit de stukken bleek dat met het bouwproject zowel aan de gemeentelijke als regionale woningbehoefte werd tegemoetgekomen. Daarbij was van belang dat de verwachting was dat het inwoneraantal van de gemeente zou blijven groeien omdat er veel ingeschrevenen voor een nieuwbouwwoning waren geregistreerd. Deze maatschappelijke behoeften kunnen worden aangemerkt als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Behoeftte aan woningen

Het provinciaal beleid van Zuid-Holland ten aanzien van woningbouw is erop gericht dat per regio een regionale woonvisie wordt opgesteld. Deze regionale woonvisie is een product van de gemeenten binnen de regio. De projectlocatie is gelegen in de woningmarktregio Haaglanden. In de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2020 is in het besluit opgenomen dat de provincie Zuid-Holland de woningmarktregio's vraagt om een gezamenlijke woonvisie op te stellen en hun woningbouwprogramma regionaal af te stemmen.

Omdat de provincie het beleid ten aanzien van de behoefte aan woningen overlaat aan de regio (en gemeenten) wordt hieronder enkel nader ingegaan op de relevante regionale als gemeentelijke beleidsvisies voor de voorgenomen ontwikkeling.

Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021

De Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2020 is op 29 juni 2017 vastgesteld door de raad van gemeente De Haag (RIS296460). Zowel het besluitdocument als de Woonvisie zijn als bijlage opgenomen. De regiogemeenten staan voor verschillende opgaven en uitdagingen. Op de eerste plaats vraagt de spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte om een uitgekende aanpak. Een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bij bouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken.

Regionaal woningbouwprogramma opstellen: agenda 2016 - 2020

De agenda behelst een gericht programma om gestructureerd het woningvraagstuk het hoofd te kunnen bieden.

- Tot en met 2020 jaarlijks tenminste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden toevoegen. Het huidige gunstige momentum daartoe benutten door de lokale gemeentelijke organisaties (extra) te outillieren voor binnenstedelijke woningbouw, bijvoorbeeld aan de hand van een interventieteam (Den Haag) of woningbouwaanjager (Zoetermeer).
- Het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 woningen beter aan laten sluiten op de behoeften van de consument door programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen met name rustig stedelijke of dorpse woonmilieus. Hierop sturen aan de hand van te verlenen bouwvergunningen en bestemmingsplanwijzigingen.
- In 2017/2018 een werkconferentie organiseren voor gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, architectenbureaus en bouwbedrijven over rustig stedelijke en dorpse woningbouw. Daarbij het rapport 'Woonmilieus Haaglanden' met ordeningsprincipes voor rustig stedelijke en dorpse woningbouw als basis gebruiken.
- De kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de regio op gezette tijden (minimaal één keer per twee jaar) monitoren en indien nodig bijstellen. Hiertoe onder meer gebruik maken van reguliere provinciale prognoses, het landelijke WOON-onderzoek en een te herhalen Grote Woontest Haaglanden.
- Samen met alle bij het wonen in de regio betrokken partijen stellen de gemeenten in 2017/2018 een actieplan op dat ertoe moet leiden dat de toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid van het regionale bouwprogramma toeneemt. Binnen dit actieplan dient er uiteraard ook aandacht uit te gaan naar thema's zoals levensloopgeschiktheid, duurzaamheid en toekomstbestendige woonmilieus.

Daarnaast is het een opgave om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 164 woningen. De appartementen behorende bij de functie wonen zijn gericht op verschillende doelgroepen. Er worden 67 appartementen gerealiseerd voor starters, 18 appartementen voor expats en twee woningen voor de beheerders (beheerderswoningen). Naast de appartementen die gericht zijn op een specifieke doelgroep, worden 63 appartementen gerealiseerd die gericht zijn op diverse doelgroepen. Dit zijn de standaardappartementen. Tot slot worden 14 tweelaagse appartementen gerealiseerd.

Naast de woonfunctie, worden 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie gerealiseerd. Daarnaast wordt een sportschool c.q. fitness gerealiseerd. Door deze mix aan functies wordt een aantrekkelijk woonmilieu voor diverse doelgroepen gecreëerd in een stedelijke omgeving, en dus voorzien in een van de opgaven die de regio Haaglanden heeft. Door het toevoegen van woningen wordt bijgedragen aan de opgave dat jaarlijks 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd dient te worden in de regio Haaglanden.

Agenda Ruimte voor de Stad

Op 15 december 2016 is door de gemeenteraad de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld. Zowel het besluitdocument als de Agenda Ruimte voor de Stad zijn als bijlage toegevoegd. De Agenda Ruimte voor de Stad is een nieuwe onderlegger voor het ruimtelijk beleid van de gemeente en vormt onder meer de onderlegger voor het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe ruimtelijke plannen binnen gemeente Den Haag. De agenda heeft de volgende functies:

- Het brengt trends, kwesties en toekomstperspectieven wat betreft de ontwikkeling van de stad in beeld.
- Het vormt de basis voor beleidsvernieuwing in ruimtelijke beleidsvelden en geeft de ruimtelijke kaders voor sectorale beleidsvelden.
- Het is een onderlegger voor een omgevingsvisie die het college in het kader van de nieuwe Omgevingswet zal opstellen.
- Het vormt de onderlegger voor het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe ruimtelijke plannen.
- Het geeft uiting aan hoe de gemeente met de stad samen aan de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag wil werken.

De Agenda Ruimte voor de Stad sluit aan bij recente beleidsdocumenten zoals de agenda's Stedelijke economie en Kenniseconomie en de Agenda Groen voor de Stad. Uit de Agenda wordt duidelijk wat de doelstellingen ten aanzien van wonen zijn tot 2040. De inhoud van de agenda is daarnaast afgestemd met parallel lopende beleidstrajecten. Zo is op 29 juni 2017 de woonvisie Den Haag 2017 – 2030 vastgesteld, waarin de ideeën over wonen die in de Agenda Ruimte voor de Stad staan, zijn uitgewerkt.

Ruimte voor stedelijk wonen

In de Agenda Ruimte voor de Stad (de Agenda) is een vijftal hoofdogaven geformuleerd. Eén van de hoofdogaven is 'Ruimte voor stedelijk wonen'. Wereldwijd trekt de bevolking naar grote aantrekkelijke steden. Ook in Nederland is de tendens zichtbaar. Hoeveel de stad Den Haag de komende 25 jaar precies zal groeien is moeilijk te voorspellen. Uit verschillende prognoses blijkt dat dat ongeveer 15% zal zijn. Met een flinke bandbreedte gaat het dan om ca. 50.000 – 80.000 inwoners. De komende tien jaar wordt een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners per jaar verwacht. Daarbij zal het aandeel eenpersoonshuishoudens flink toenemen. Dit komt vooral doordat Den Haag een relatief jonge bevolking heeft en tegelijkertijd mensen steeds ouder worden. De verwachting is dat al in 2030 de helft van de huishoudens in Den Haag uit één persoon bestaat.

Het concentratiegebied rondom Madurodam en het kantoorgebouw Plesmanweg (projectlocatie) wordt in alle vijf ruimtelijke hoofdogaven nadrukkelijk benoemd als locatie waar veel kansen en mogelijkheden liggen. Ten aanzien van de buitenruimte liggen hier kansen voor het vergroten van de gebruiksmogelijkheden en het toegankelijker maken van de reeds bestaande parken. Bij de opgave voor het stedelijk wonen wordt de ruimte gezocht rond voorzieningen- en OV-knopen zoals de locatie Plesmanweg. Daar liggen volop kansen om te intensiveren en een duidelijke schaa sprong te maken in het substantieel toevoegen van woningen of functieverandering. Verder is het concentratiegebied uitermate geschikt voor de doorontwikkeling en het versterken van de Internationale Zone en het toeristisch programma. Binnen de pijler duurzame mobiliteit ligt rond de locatie van het kantoorgebouw Plesmanweg een belangrijke opgave in de ambitie van het college om een schaa sprong te realiseren in het regionale OV. Dit is cruciaal voor het beter verbinden van de kust, Internationale Zone, centrum en

de regio. Alsmede het mogelijk maken van stedelijke verdichting en het oplossen van capaciteitsknelpunten. Het concentratiegebied is aangewezen tot mogelijke nieuwe stedelijke hub waar kan worden overgestapt op hoogwaardig OV. Ook voor de duurzaamheidsopgave van Den Haag liggen hier tal van mogelijkheden zoals het aansluiten op het warmtenet en geothermie.

Deelgebieden

In de Agenda Ruimte wordt onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden, waar verschillende thematische opgaven bij elkaar komen. De deelgebieden zijn:

1. Hart van Den Haag;
2. Central Innovation District (CID) en Binckhorst
3. Stedelijke Kust;
4. Zuidwestflank en;
5. Omgeving Prins Clausplein.

De vijf deelgebieden zijn weergegeven op kaarten. De aanduidingen op deze kaarten zijn indicatief. De kaarten en de daar bijbehorende begeleidende teksten geven richting aan een gebiedsgerichte uitwerking van de hoofdopgaven. De deelgebieden moeten in samenhang gezien worden met de ruimtelijke structuur van de stad, om de deelgebied-overschrijdende verbanden te kunnen zien. Zo maakt de stedelijke kust deel uit van de bredere kustzone met samenhangende opgaven. Ook is de samenhang relevant tussen kust, Internationale Zone, centrum, CID en Binckhorst. Onder andere in het licht van de gewenste schaa sprong OV. De wijken op het veen kunnen gezien worden als een herstructureringszone. Het Prins Clausplein maakt onderdeel uit van de A4/Vlietzone.

De projectlocatie ligt tussen de deelgebieden Hart van Den Haag en Stedelijke Kust in de Internationale Zone. Dit is in het rood weergegeven op afbeelding 4

Afbeelding 4. Uitsnede kaart met deelgebieden (bron: Agenda Ruimte voor de Stad, deelgebieden zijn weergegeven op kaarten. De aanduidingen op deze kaarten zijn indicatief)



Voor het deelgebied Hart van Den Haag is onder andere de doelstelling om stadswijken te intensiveren door:

- kleinschalige herstructurering en verdichting;
- ruimte te bieden aan functiemix en ondernemerschap;

- differentiatie en toevoegen van woningen.

Voor het deelgebied Stedelijke Kust is het een doelstelling om het toeristisch programma en wonen te intensiveren. Hiervoor dient de Internationale Zone doorontwikkeld te worden. Met de Internationale Zone presenteert Den Haag zich als een Internationale stad van Vrede en Recht. Daarnaast is het vergroten van de bereikbaarheid van het deelgebied Stedelijke Kust een doelstelling. Een van de opgaven die met deze doelstelling samenhangt is het transformeren van vrijkomende gebouwen en dit te koppelen aan een intensievere ontwikkeling rondom OV-knooppunten.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van het leegstaande, voormalige kantoorpand van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Door de transformatie wordt een mix van functies mogelijk gemaakt. De functies wonen, logies, horeca (ondersteunend/gelieerd aan hoofdfuncties), kantoor en een sportschool c.q. fitness worden met elkaar gecombineerd. De woningen worden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Tot slot is het de ambitie van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Den Haag om rondom de projectlocatie een schaa sprong te creëren in het regionale OV.

Kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte

In de Agenda is uiteengezet wat de te verwachten woningbehoefte is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kwantitatieve behoefte en de kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte betreft een globale inschatting. De verwachting is dat in de periode tussen 2016 en 2025 behoefte bestaat aan 25.400 nieuwe woningen. In de periode 2026 tot 2040 is de inschatting dat nog eens behoefte bestaat aan 25.200 woningen. In totaal komt de woningbehoefte in Den Haag daarmee op 50.600 nieuwe woningen. De kwantitatieve behoefte is voor diverse intensiveringsgebieden in kaart gebracht. Onderstaand schema brengt de behoefte per gebied in kaart.

Afbeelding 5. Woningbehoefte per gebied (bron: Agenda Ruimte voor de Stad)

	2016-2025	2026-2040	Totaal
Binnenstad	1.700	1.000	2.700
CID (incl. Laakhavens & Kop Binckhorst)	6.500	12.000	18.500
Binckhorst (excl. Kop)	1.500	3.500	5.000
Kustzone	2.000	1.700	3.700
Verstedelijking rond HOV	3.000	3.500	6.500
Westlandse zoom	2.700	1.200	3.900
Herstructurering	2.700	1.500	4.200
Kleinschalige inbreidingen	3.700	800	4.500
Afroning Vinex	1.600		1.600
Totaal	25.400	25.200	50.600

Uit afbeelding 5 is op te maken dat voor zowel de Kustzone als de Binnenstad (de projectlocatie ligt hier net tussen in, zie hiervoor figuur 1) een grote woningbouwopgave ligt. De voorgenomen ontwikkeling maakt 164 woningen en 108 kamers ten behoeve van de logiesfunctie mogelijk. De kamers ten behoeve van de functie logies zijn voornamelijk gericht op expats die een bepaalde periode verblijven in Den Haag. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dus voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen die de gemeente Den Haag heeft.

Kwalitatieve behoefte

De Agenda Ruimte voor de Stad gaat ook in op de kwalitatieve behoefte. Het stedelijk wonen aan de kust in Den Haag is uniek voor Nederland. De opgave is het versterken van een aantrekkelijke mix van leisure-functies, uitgaan, cultuur en wonen. Daarnaast wil het college de aantrekkelijkheid van wijken rond de binnenstad vergroten voor verschillende doelgroepen, en daarmee ook de sociale diversiteit en kansen voor ondernemers. Het uitgangspunt is dat de wijken voldoende bereikbaar en betaalbaar blijven voor sociale doelgroepen. Samenhangende maatregelen zijn nodig zoals kleinschalige herstructurering en verdichting, het beter benutten van bestaand vastgoed en het anders inrichten van de buitenruimte. De voorgenomen ontwikkeling voorziet tevens in de kwalitatieve behoefte. Door de transformatie wordt het bestaand vastgoed op de projectlocatie beter benut en wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd.

Nota van Uitgangspunten

In paragraaf 3.1 'Leegstand onwenselijk' is reeds de Nota van Uitgangspunten behandeld. Het doel van de vastgestelde Nota van uitgangspunten is de leegstandstermijn van het pand zoveel mogelijk te beperken en ervoor te zorgen dat de nieuwe eigenaar aansluitend aan het leegkomen van het pand (her)ontwikkelingsplannen kan gaan starten. Hiervoor zijn in de Nota van uitgangspunten diverse kansen benoemd. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op deze kansen en voorziet in functies zoals wonen, logies, horeca (ondersteunend/gelieerd aan hoofdfuncties) en een sportschool c.q. fitness. Hierdoor wordt bijgedragen aan het versterken van de agglomeratiekracht, worden de kansen voor voorzieningen benut en wordt leegstand voorkomen.

Behoeftte aan kantoorfunctie

In de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld 6 december 2016, RIS295810) wordt aangegeven dat 1.000 m² aan kantoorruimte in het gebied waarop de Nota betrekking heeft dient te worden gerealiseerd. Dit is dus een harde randvoorwaarde die de gemeente heeft gesteld. Middels de transformatie van het monument wordt al een groot deel van deze 1.000 m² vormgegeven. Een deel als zelfstandige kantoorruimte en een deel ondersteunend aan de horeca.

Behoeftte aan hotelfunctie

In de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld 6 december 2016, RIS295810) is ook de kans voor een hotelfunctie op de locatie beschreven.

Hierbij diende het te gaan om aanvullend of onderscheidend segment. Hieronder wordt de behoefte aan een dergelijke functie op de locatie aangetoond.

Begin 2012 werd door een extern onderzoeksbureau een beperkte marktruimte van circa 450 nieuwe hotelkamers tot en met 2020 vastgesteld voor heel Den Haag. Op basis van die conclusie besloot de Gemeente Den Haag eind 2013 om selectief om te gaan met verdere groei van het hotelaanbod en vooral die ontwikkelingsplannen te faciliteren die naar verwachting een positieve uitwerking hebben op de kwaliteit van de gehele hotelmarkt en/of betrekking hebben op gebieden waar de stedelijke economie naar verwachting het meest is gebaat. Daarmee koos de gemeente Den Haag voor een combinatie van vrije marktwerking, stimulerend hotelbeleid en restrictief hotelbeleid, afgestemd op verschillende locaties binnen de gemeente.

De gemeente maakt in het huidige beleid onderscheid in vier verschillende locaties, te weten:

1. Strategische toplocaties in toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen;
2. Overige locaties in toeristische kerngebieden en Binnenstad en Scheveningen;
3. Strategische snelweglocaties buiten Binnenstad en Scheveningen;
4. Overige locaties buiten Binnenstad en Scheveningen.

Daarnaast werd besloten om de besluitvorming over het al dan niet faciliteren van een hotelinitiatief niet alleen te laten afhangen van een locatie, maar ook van het concept, de initiatiefnemer en – indien de initiatiefnemer niet zelf zal exploiteren – de exploitant. Hierbij richt het huidige gemeentelijke hotelbeleid zich op een zo groot mogelijke diversiteit, met voorkeur voor kleinschalige hotelformules, hotels van internationale ketens die nog niet in Den Haag zijn gevestigd, hotels met specifieke doelgroepen, onderscheidende hotelconcepten en extended stay formules. Tot slot richt het huidige gemeentelijke hotelbeleid op zo veel mogelijk conversie van bestaande en eventueel leegstaande gebouwen, bijvoorbeeld vanuit de kantorenmarkt.

De beoogde ontwikkeling richt zich op een transformatie van een monumentaal kantoorpand waarbij diverse functies naast elkaar worden gerealiseerd. De hotelfunctie betreft een extended stay formule in de nabijheid van toeristische en zakelijke trekpleisters. Hierbij past de voorgenomen ontwikkeling goed binnen het gemeentelijk hotelbeleid.

De gemeente Den Haag heeft in een hotelmarktstudie Den Haag en omstreken laten onderzoeken. Dit onderzoek uit 2016 wordt als basis gebruikt voor besluiten omtrent voortzetting dan wel aanpassing van het vigerende hotelbeleid alsook voor ruimtelijke besluiten over het al dan niet faciliteren van diverse stedelijke ontwikkelingen met hotelfunctie in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit rapport wordt extended stay beschouwd als verblijf in gemeubileerde suites of appartementen, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in hotels, maar van kortere duur dan gemiddeld op de woonmarkt. Hieronder vallen de vormen die ook wel worden aangeduid als short stay en long stay.

In Nederland bestaat er geen classificatiesysteem voor extended stay accommodaties en er zijn nauwelijks statistieken beschikbaar. In het rapport wordt daarentegen wel beschreven dat deze markt in opkomst is in eerste instantie in Amsterdam maar nu ook in Den Haag. Het huidige aanbod in Den Haag zoals beschreven in de rapportage is nog erg beperkt.

Daarnaast zijn mogelijk nieuwe initiatieven nog onzeker. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke beleid en kan worden gezien als een nog beperkt aangeboden functie in Den Haag waarvan de behoefte in opkomst is. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee van toegevoegde waarde op het bestaande hotelaanbod.

Behoeftte aan de horecafunctie

Hieronder is een specificatie opgenomen ten aanzien van de horeca die in het plan wordt beoogd. Het betreft horeca die ondersteunend is aan de logiesfunctie van het hotel maar tegelijkertijd een buurtfunctie heeft. Op basis van het vigerende horecabeleid, te weten de Horecavisie Den Haag (RIS 288645_160112) gelden voor ondergeschikte horeca de volgende voorwaarden:

- Horeca duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- Horecadeel beslaat maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak en is uitsluitend bereikbaar via de entree van de hoofdfunctie, om te voorkomen dat het horecadeel een zelfstandige stroom bezoekers trekt;
- Openingstijden horecadeel gebonden aan openingstijden hoofdfunctie;
- Geen verhuur van het horecadeel aan derden;
- Geen alcohol schenken;
- Geen luide of live muziek;
- Geen reclame voor horeca-activiteiten;
- Niet frituren (uitgezonderd viswinkels);
- Geen seksinrichting;
- Geen coffeeshop;
- Maximaal twee apparaten (zoals een oven of een grill).

De beoogde horeca voldoet niet aan alle voorwaarden voor ondergeschikte horeca, daar de horeca bedoeld is als ondersteunend aan de logiesfunctie en tevens een buurfunctie heeft. In de horecavisie zijn uitgangspunten voor gebiedsprofielen opgenomen. Een van deze gebiedsprofielen zijn de solitaire locaties. Hierover is het volgende opgenomen: “Sterke horecaconcepten kunnen op heel onverwachte plekken een locatie en gebied in hun kracht zetten. Ondernemers vinden hiervoor soms plekken die niet als horecalocatie zijn aangemerkt. Indien het concept in combinatie met de locatie een te verwachten positief effect heeft op de omgeving kan het wenselijk zijn om ruimte te geven aan deze ontwikkeling.” De locatie Plesmanweg is op basis van het vigerende bestemmingsplan of de horecavisie niet direct aangewezen als een potentiële horecalocatie. Echter, uit de ‘Nota van uitgangspunten verkoop Rijkspand Plesmanweg 1 – 6’ (RIS295810) blijkt dat voor gelieerde horecavoorzieningen kansen liggen op deze locatie.

De Nota van Uitgangspunten heeft hierover het volgende opgenomen: “Den Haag heeft een uniek profiel als internationale stad van Vrede en Recht met een hoogstaand werk- en leefmilieu en een sterke, kennisintensieve zakelijke dienstensector. Dat biedt groeikansen. De Haagse ‘quality of life’ onderscheidt zich gunstig van andere steden op een aantal punten: nabijheid strand en duinen, internationale (expat) voorzieningen, winkels en betaalbaar en divers woningaanbod. Dit potentieel moet beter worden benut en verder worden uitgebouwd.

Op basis van de horecavisie is ruimte voor een sterk horecaconcept mogelijk indien het concept in combinatie met de locatie een te verwachten positief effect heeft op de omgeving. In de nota van uitgangspunten wordt onderschreven dat op de locatie specifieke kansen liggen voor o.a. gelieerde horecavoorzieningen en expatvoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling realiseert in het monumentale gebouw op de Plesmanweg een horecagelegenheid ondersteunend aan de hoofdfuncties van de voorgenomen ontwikkeling, te weten de woonfunctie en de logiesfunctie. De voorziening is gericht op gasten van de logiesappartementen, bewoners en tevens op de overige gebruikers van de in pandige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de sportschool c.q. fitness. De keuken van de horeca kan naast bestellingen voor de horeca in het paviljoen ook maaltijden etc. verzorgen voor roomservice van de logiesfunctie.

De horecavoorziening is bereikbaar vanaf de hal van de logiesvleugel in het monument en vanaf een zelfstandige entree van de buitenzijde. De horecavoorziening is dus voornamelijk ondersteunend/gelieerd aan de hoofdfuncties in het monument, maar kan ook zelfstandig opereren voor 'buitenstaanders'. Hierbij moet vooral gedacht worden aan de omliggende omgeving en daarmee heeft de horecavoorziening ook een buurtfunctie. De buurt heeft aangegeven dat zij – gezien het programma dat voorzien is binnen het project Plesmanduin – een dergelijke horecafunctie passend vinden en daarmee tevens een 'levendige' omgeving wordt gecreëerd.

Vanuit de horecavisie en de Nota van Uitgangspunten worden geen restricties opgelegd ten aanzien van de omvang van de horecavoorziening (m²). Overigens wordt niet de gehele 776 m² benut ten behoeve van de horeca. Binnen dit oppervlak wordt ook een vergaderruimte en kantoorruimte voor de horeca gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande kan geoordeeld worden dat de voorgenomen voorziening past binnen het vigerende beleid, te weten de horecavisie en de Nota van Uitgangspunten. Er is sprake van een concept dat in combinatie met de locatie een te verwachten positief effect heeft op de omgeving en inspeelt op de specifieke kansen die conform de nota van uitgangspunten op de locatie Plesmanweg aanwezig zijn gelieerde horeca en expatvoorzieningen.

Behoeftte aan sportschool c.q. fitness

Deze functie is met name gericht op de extended stay formule die wordt toegepast op de locatie en op de directe omgeving, nu de Nota van Uitgangspunten stuurt op 'expatvoorzieningen zoals dienstverlening' en sportvoorzieningen op de locatie. Om hierin te voorzien wordt een sportschool c.q. fitness met een omvang van circa 373 m² gerealiseerd op de locatie.

Conclusie behoefte aan wonen en overige functies

Het belang van de bovengenoemde mix aan functies op de locatie vloeit in eerste instantie voort uit de Nota van Uitgangspunten waarin de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de projectlocatie zijn opgenomen, zodat langdurige leegstand van het kantoorpand op de locatie wordt voorkomen.

Uit bovenstaande beschrijving van de diverse functie blijkt zowel het belang naar de functies op de locatie als de behoefte aan de functies op de locatie. Deze behoefte is gestoeld op zowel een regionale behoefte als een gemeentelijke behoefte.

3.3 Noodzakelijke werkzaamheden aan de gevel

Er zijn voor diverse doeleinden werkzaamheden vereist aan de gevel van het monument, te weten:

- Het monument is beschadigd.

Belangrijke elementen van het monument zijn beschadigd en dienen te worden hersteld om weer aan te sluiten bij de monumentaliteit van het gebouw.

- Het monument dient geschikt gemaakt te worden voor de diverse functies.

Er is een zorgvuldige architectonische aanpak noodzakelijk, om het monument als woongebouw te laten functioneren en tevens de waardering voor het gebouw voor de komende decennia te versterken.

- Er dienen ingrepen aan de gevel plaats te vinden i.v.m. de geluidbelasting op de woningen.

Middels ingrepen dienen geluidluwe zijden gecreëerd te worden en op plaatsen een dove gevel.

Door SGS INTRON B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar het (mogelijke) herstel van de betondelen in de gevel van het monument. Andere partijen hebben voorafgaand aan dat onderzoek inspecties uitgevoerd naar de schade van het gebouw, en dus naar de huidige staat van het gebouw. Het behouden van het monument en de levensduur van ca. 100 jaar (theoretisch gezien, in de praktijk wellicht minder) worden enkel gewaarborgd als de huidige en de in de toekomst zichtbare schades hersteld worden. Derhalve is in de huidige situatie herstel van de schade aan het monument noodzakelijk en blijven in de toekomst onderhoud en herstel tevens noodzakelijk.

In het onderzoek van SGS INTRON B.V. is tevens opgenomen dat de verankering van de sierelementen reeds op diverse locaties dermate is gecorrodeerd dat er een risico van het loslaten van de gevel van deze elementen is. Dat risico brengt de veiligheid van de omgeving in het geding. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voorafgaand aan de verkoop van het terrein door het Rijksvastgoedbedrijf reeds hekken en netten geplaatst rondom de onveilige delen van de gevel, zodat de veiligheid van de omgeving tijdelijk gewaarborgd kan worden.

3.4 Realisatie in bestaand bebouwd gebied

Een van de beleidsopgaven uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (per 1 april 2019 in werking getreden), is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dienen stedelijke ontwikkelingen plaats te vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie wil bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), ofwel de bebouwde ruimte, beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt er voor dat geen nieuw ruimtegebruik nodig is om wel in de behoefte te voorzien. Hierdoor wordt voorkomen dat groen, landschap of natuur wordt aangetast. Dit sluit aan bij de wensen van de provincie, maar heeft derhalve ook een positief effect op de natuurwaarden.

4 ALTERNATIEVEN VAN HET PROJECT (MEES RUIMTE & MILIEU)

Het huidige gebouw is een rijksmonument waarvoor een plicht bestaat deze te onderhouden, een alternatieve locatie is niet relevant. Het alternatief leegstand is reeds in hoofdstuk 3 (§3.1) beschreven. Met de status als rijksmonument en op basis van de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken dient leegstand van gebouwen in dezelfde regio als waar een groot tekort aan woningen is, geen enkel (groot openbaar) belang.

Het kantoorpand is aangemerkt als Rijksmonument (monumentnummer 530887) en dient behouden te blijven. De beschermde status dat een Rijksmonument geniet, heeft als doel de monumentale waarde ervan te behouden. Een Rijksmonument heeft immers cultuurhistorische waarde en schoonheid dat van nationaal belang is. Vanuit de monumentenwet wordt de verplichting tot instandhouding van een Rijksmonument opgelegd. Onder de instandhouding van, wordt verstaan de onderhoudswerkzaamheden aan een beschermd monument alsmede werkzaamheden die het normale onderhoud te boven gaan en die voor het herstel van het monument noodzakelijk zijn. Uit het bouwhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd door Bureau Polderman (bureau voor restauratie- en monumentenadvies) blijkt dat het pand, naast de algemene historische waarden, hoge stedenbouwkundige -, architectuurhistorische-, bouwhistorische- en gebruikshistorische waarden heeft.

De restauratie van de gevel is niet op een andere manier mogelijk, de voegen dienen hersteld te worden om het gebouw in een goed staat te behouden en op een veilige manier te gebruiken, zie ook het rapport van SGS INTRON BV . De zonweringen kunnen niet behouden blijven, omdat dan niet kan worden voldaan aan duurzaamheidseisen voor woningen. De bestaande constructie van de zonweringen vormen een aanzienlijke koudebrug, waardoor het verbeteren van andere isolatiemaatregelen nagenoeg zinloos is.

In de huidige planning van de werkzaamheden wordt al rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. De gekozen werkwijze is sterk gefaseerd en is daarmee een alternatief met zo min mogelijk negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis.

Door de planning en werkwijze waarbij tijdelijke en permanente compensatie worden aangeboden, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

5 RESULTATEN NADER VLEERMUISONDERZOEK

Uit het nadere vleermuisonderzoek van 2018 (Koenders en Partners, bijlage 2) is naar voren gekomen dat sprake is van meerdere verblijfplaatsen:

- 1 kraamverblijfplaats;
- 1 massa winterverblijfplaats met paarfunctie (op dezelfde locatie als de kraamverblijfplaats);
- 2 paarverblijfplaatsen;
- 1 zomer/ paarverblijfplaats.

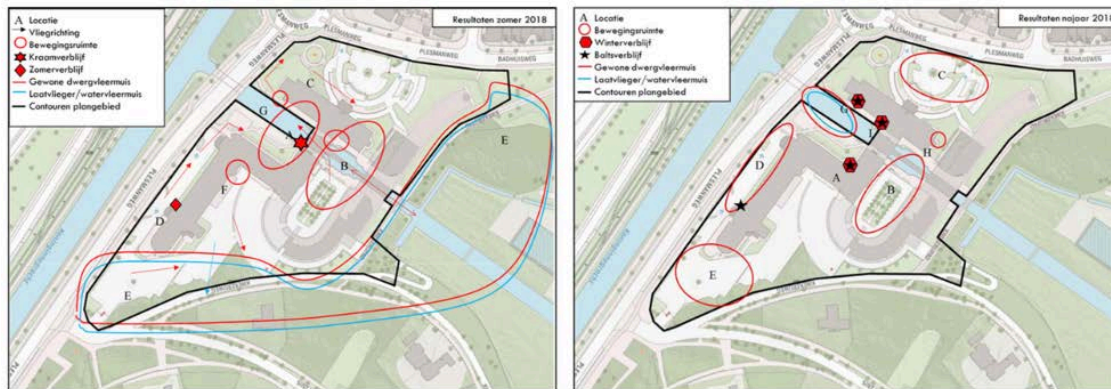
In de rapportage van het nadere onderzoek zijn een aantal discrepanties te vinden in de tekst en de kaarten. De discrepanties worden hierna beschreven en de interpretaties en onderbouwing hiervan, waarna een definitieve kaart van het nadere onderzoek is opgesteld. Op basis van deze kaart (afbeelding 12) is de wijze van tijdelijke en permanente compensatie gebaseerd.

In de tekst op pagina 6 is aangegeven dat de kraamverblijfplaats zich bevindt op de locatie van aanduiding D op onderstaande kaarten in afbeelding 6, maar dat moet op basis van de aanwijzingen van de tekst een verschrijving zijn, het moet aanduiding A zijn. Ook is aangegeven in de tekst dat de zomerverblijfplaats, waar twee uitvliegende gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen, is aangeduid met A, maar dat moet D zijn. In de tekst zijn A en D omgedraaid, de symbolen en locaties voor de verblijfplaatsen zijn juist op de linker kaart aangegeven in afbeelding 6. Dit komt ook overeen met de onderzoeken die later zijn uitgevoerd. Op 18-4-2019 zijn 20-30 zwermende exemplaren waargenomen door Erwin Teijgeler¹ (persoonlijke mededeling, 12-2-2020) ter plaatse van de erker, boven het water (aangeduid met A op de linker kaart in afbeelding 6). De leesbaarheid van de kaarten is daarnaast moeilijk, omdat de kaart in de rapportage van het nadere onderzoek niet noordgericht is (kwartslag gedraaid), terwijl in de tekst wel uitgegaan is van een noord gerichte kaart (met zuidwestelijke gevel wordt bedoeld zuidelijke gevel, aan de westelijke zijden zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen.

De derde onjuistheid in de rapportage van het nadere onderzoek is dat de verblijfplaatsen zich in de spouw bevinden, maar dat blijkt op basis van een inspectie van de spouw met een hoogwerker onjuist te zijn. Deze bevinding is terug te vinden op afbeelding 7.

De vierde onjuistheid in de rapportage van het nadere onderzoek is dat de locatie van de zwermende gewone dwergvleermuis verkeerd op de kaart is gezet. Deze komt overeen met de kraamverblijfplaats (zie A op de linker kaart in afbeelding 6) foutief op de kaart "Resultaten najaar 2018" weergegeven (zie A op de rechter kaart in afbeelding 6). Er is geen andere verklaring dan dat de aanduiding op de linker kaart juist is en die op de rechter kaart onjuist is, met andere woorden de kraamverblijfplaats en de paarverblijfplaats met winterfunctie zijn één en dezelfde locatie, zie afbeelding 11.

¹ Erwin Teijgeler is werkzaam bij Kingfisher; een natuurtechnisch onderhoudsbedrijf dat veel ervaring heeft met het realiseren van compenserende en mitigerende maatregelen voor onder andere de gewone dwergvleermuis.

Afbeelding 6. Locaties verblijfplaatsen aangetroffen in 2018 (afkomstig van Vaessen²)

Op 20 maart 2019 zijn de verblijfplaatsen door Erwin Teijgeler met een hoogwerker en endoscoop onderzocht. De volgende twee bevindingen zijn gedaan.:

- Op slechts twee locaties zijn sporen in de open stootvoegen aangetroffen. De andere open stootvoegen zijn niet toegankelijk vanwege de te kleine afmeting van de open stootvoegen.
- De grotere groep gewone dwergvleermuizen gebruiken de holle ruimte achter de zonwering als winterverblijfplaats.

Deze bevindingen zijn op afbeelding 8 visueel gemaakt.

Op 12 februari 2020 is door ondergetekende een veldbezoek uitgevoerd tezamen met Erwin Teijgeler, om de bevindingen van het onderzoek met de hoogwerker van 20 maart 2019 en de mogelijke locaties van de permanente compensatie op foto's (afbeeldingen 9-11) te verduidelijken.

Ook is de muur met de vermeende spouw aan de binnenzijde van het pand onderzocht, de binnen- en buitenmuur is tegen elkaar aan gemetseld. Er ontbreekt een spouw, zie afbeelding 7.

Afbeelding 7. De binnen en buitenmuur is tegen elkaar aan gemetseld



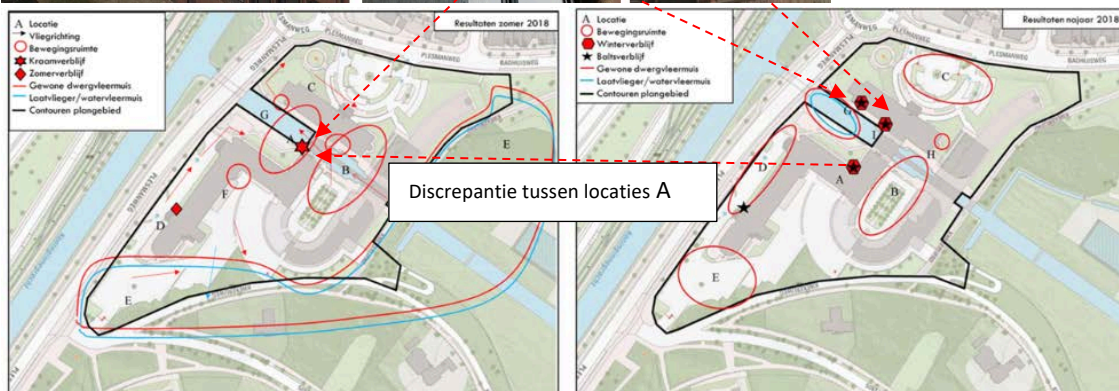
² Vaessen, T. Koenders & Partners. 2018. Nader ecologisch onderzoek vleermuizen. vml. Ministerie van Infrastructuur en Milieu Plesmanweg 1-6 te Den Haag, 26p.

Afbeelding 8. Locaties geschikte (rode ruit) en ongeschikte open stootvoegen (blauwe ster) vastgesteld met hoogwerker en endoscoop op 20-3-2020



Aan beide zijde van de erker zijn op 18-4-2019 zwermdende individuen waargenomen en op 20 maart 2019 een groep gewone dwergvleermuizen in de holte van de zonwering. Hier zijn geen geschikte open stootvoegen aanwezig.

Afbeelding 9-11. De locaties van de verkrijjplaatsen



Op basis van de voorgaande redeneringen zijn de conclusies:

- De open stootvoegen zijn slechts geschikt als paarverblijfplaats voor < 5 individuen van de gewone dwergvleermuis. Het zwermen duidt op gebruik van de paarverblijfplaats als winterverblijfplaats. De winterverblijfplaats is alleen in milde winters geschikt, vanwege het ontbreken van voldoende bufferende werking.
- De ruimte achter de zonweringen worden gebruikt als kraamverblijfplaats en winterverblijfplaats met paarfunctie. Aangenomen kan worden dat het om één en dezelfde groep van 20-60 exemplaren van de gewone dwergvleermuis gaat.
- Alle holle ruimten achter de zonweringen op deze gevel is geschikt als verblijfplaats voor grotere groepen (kraamgroep en groep die overwinterd) en mogelijk wisselt dezelfde groep van locatie.
- Er is geen belangrijk foerageergebied binnen het plangebied aanwezig.

Afbeelding 12. De definitieve kaart van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis

Functiekaart vleermuizen Delftlandweg 1 Den Haag



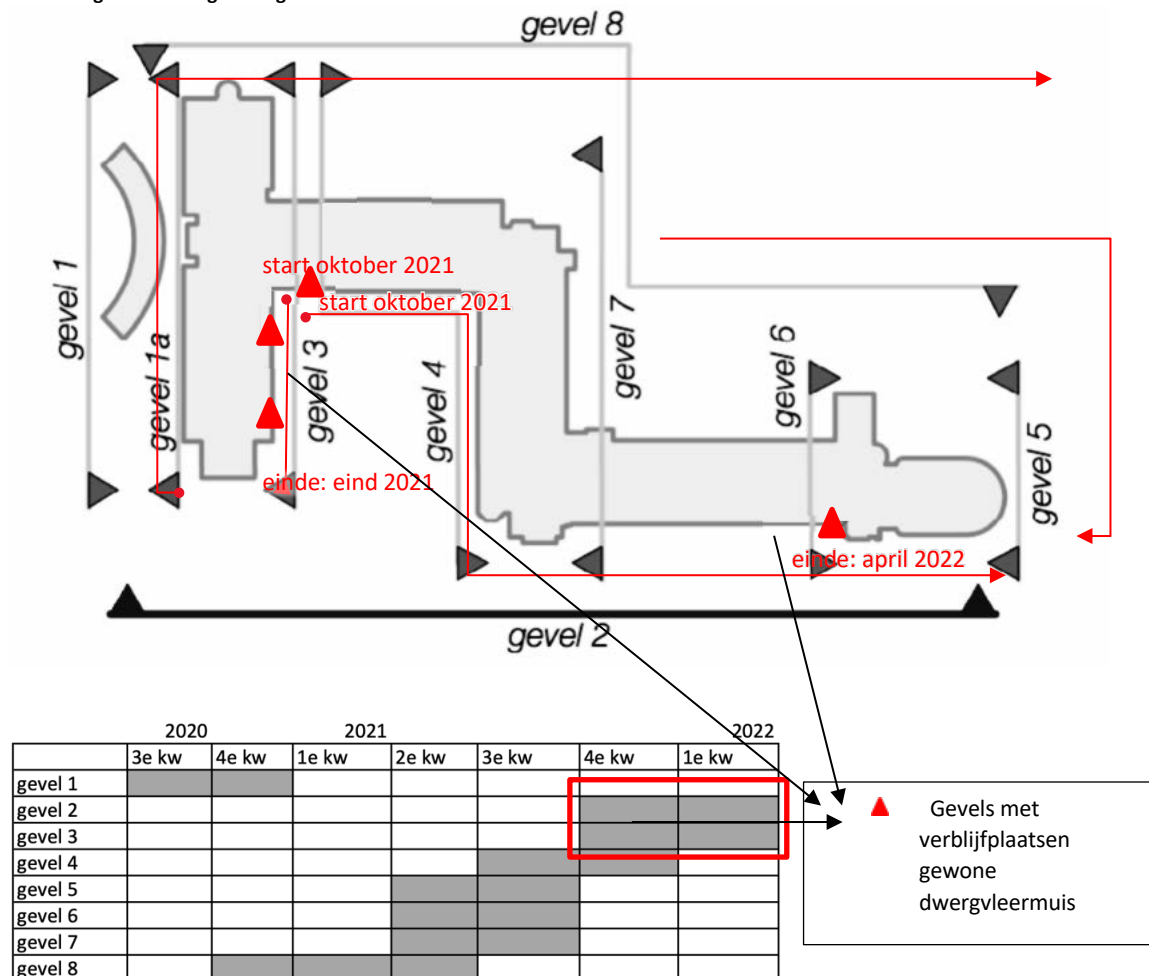
6 MITIGATIE

6.1 Planning

In september 2020 starten de werkzaamheden aan gevel 1. Vervolgens zal na afronding van de werkzaamheden aan de gevel daarna met de klok mee een volgende gevel worden gerestaureerd in een trein van in totaal 8 fasen. Hierbij worden de steigers steeds verplaatst. Het gebouw is namelijk te groot om in één keer rondom steigers te plaatsen. De werkzaamheden duren per gevel elk ongeveer 3 maanden tot ongeveer april 2022. De totale bouwduur is 1 jaar en 10 maanden.

De planning is zodanig aangepast dat de werkzaamheden op de gevels met verblijfplaatsen (gevel 2 en 3) zoveel mogelijk buiten de kwetsbare perioden worden uitgevoerd. De werkzaamheden aan de gevels met de belangrijkste verblijfplaatsen op gevel 2 (kraam- en winterverblijfplaats) worden gestart na een jaar (of langer) dat de permanente compensatie is gerealiseerd en na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen tussen 15 oktober en 1 november 2021. De werkzaamheden vallen dus buiten de kwetsbare periode van de kraam-, zomer en paarverblijfplaatsen. In afbeelding 13 is de planning schematisch weergegeven.

Afbeelding 13. Planning en volgorde van de werkzaamheden



6.2 Vooraf ongeschikt maken

In hoofdstuk 5 is aangegeven per verblijfplaats hoe deze tijdelijk en permanent worden gecompenseerd.

Gevel 2: een kraamverblijfplaats, massa winterverblijfplaats met paarfunctie en een zomer/paarverblijfplaats.

De zonweringen op de gevel met de kraamverblijfplaats en de massawinterverblijfplaats met paarfunctie worden buiten de paar- en kraamperiode verwijderd, maar voor de winterperiode (de paarperiode is van 15 augustus tot 15 oktober, de winterperiode tussen 1 november en 15 april en de kraamperiode tussen 15 mei en 15 juli). Met de huidige planning waarbij de werkzaamheden aan gevel 2 starten in oktober 2021, worden de winterverblijfplaatsen tussen 15 oktober 2021 en 1 november 2021 ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen bestaat uit het voorzichtig verwijderen van de zonweringen, zodat de holten boven de zonweringen volledig open zijn. Hierdoor is geen wegkruipmogelijkheid meer aanwezig boven de zonwering. Het is op basis van veiligheidsvoorschriften niet mogelijk de zonweringen te verwijderen met een hoogwerker, daarvoor zijn steigers nodig. Voordat het steigerdoek rondom de steigers worden aangebracht vindt een nacontrole plaats door een avondronde uit te voeren naar uitvliegende exemplaren. Op dat moment zijn de winter- en kraamverblijfplaatsen (respectievelijk 1 winterperiodes en 2 kraamseizoenen) al permanent gerealiseerd, zie § 7.1 en 7.2.

Op de zuidelijke gevel is nog een paarverblijfplaats aanwezig (meest oostelijke verblijfplaats) in dezelfde werkgang (gevel 2). Ook deze verblijfplaats wordt tussen 15 oktober en 1 november 2021 ongeschikt gemaakt door het voorzichtig verwijderen van de zonweringen. Voordat het steigerdoek rondom de steigers worden aangebracht vindt een nacontrole plaats door een avondronde uit te voeren naar uitvliegende exemplaren.

Gevel 3: twee paar/winterverblijfplaatsen

De twee paarverblijfplaatsen op gevel 3 in de open stootvoegen worden in de paar- en winterperiode door de gewone dwergvleermuis gebruikt. De werkzaamheden op deze gevel worden ook uitgevoerd tussen 15 oktober en april 2022. Omdat deze periode na de paarperiode maar in de winterperiode valt, worden de verblijfplaatsen tijdig ongeschikt gemaakt (tussen 15 oktober en 1 november 2021).

De open stootvoegen worden met behulp van een hoogwerker en exclusion flaps dichtgemaakt. Na het ongeschikt maken, wordt een nacontrole uitgevoerd om er zeker van te zijn dat geen vleermuizen zich meer in de open stootvoegen bevinden.

7 COMPENSATIE VERBLIJFPLAATSEN

Op basis van het nadere onderzoek zijn de volgende verblijfplaatsen vastgesteld:

- 1 kraamverblijfplaats;
- 1 massa winterverblijfplaats met paarfunctie;
- 2 paarverblijfplaatsen;
- 1 zomer/ paarverblijfplaats.

Er worden voor de kraamverblijfplaats, de massa winterverblijfplaats, de 2 paarverblijfplaatsen en zomer/paarverblijfplaats geen tijdelijke verblijfplaatsen aangebracht, omdat voor het verwijderen van deze bestaande verblijfplaatsen -rekening houdend met de gewenningstijd-, de permanente compensatie is gerealiseerd. Voor de paarverblijfplaatsen in gevel 2 die mogelijk ook in de winter worden gebruikt is op dat moment vier permanente winterverblijfplaatsen beschikbaar, zie § 7.2. Hieronder wordt de compensatie per verblijfplaats beschreven.

7.1 Kraamverblijfplaats

De bestaande kraamverblijfplaats bestaat uit ongeveer 20 individuen en bevindt zich in de holte van een zonwering in de nis van gevel 2. De verblijfplaats is vrij open en is gericht op het zuidwesten. De zonweringen worden voorzichtig verwijderd (de wijze waarop is in hoofdstuk 6 beschreven) en de holte geïsoleerd en dicht gemetseld, omdat dit momenteel een koudebrug is. Hiermee wordt de bestaande verblijfplaats vernield en dat is een overtreding van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 lid 4). Hiervoor is een ontheffing nodig waar voorschriften aan worden verbonden gebaseerd op het Kennisdocument gewone dwergvleermuis.

Gewenning

Voor medio mei 2020 worden 4 alternatieve kraamverblijfplaatsen gerealiseerd op korte afstand van de bestaande verblijfplaats. De zonweringen worden in tussen 15 oktober en 1 november 2021 verwijderd, zodat de kraamkolonie twee kraamseizoenen (15 mei 2020-15 juli 2020 en 15 mei 2021- 15 juli 2021) heeft, om te wennen aan de nieuwe verblijfplaats. De vereiste gewenningsperiode voor kraamkolonies is minimaal 1 geheel kraamseizoen dat zowel de oude als de nieuwe verblijfplaatsen aanwezig zijn. Met deze planning wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste gewenningsduur.

Locatie

De locaties van de 4 nieuwe kraamverblijfplaatsen bevinden zich met ongeveer maximaal 26 meter, op minder dan 50 meter afstand van de oorspronkelijke verblijfplaats. Deze worden gerealiseerd ter plaatse van 4 roosters vlak onder het dak op gevel 3. In het oorspronkelijke plan zouden deze roosters worden dichtgemetseld, omdat de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie en de natuurlijke ventilatie niet meer nodig is. In onderstaande afbeelding (14) is de oude en de nieuwe verblijfplaats ruimtelijk weergegeven. De nieuwe verblijfplaats bevindt zich op een hoogte van circa 20 meter en zal een vrije uitvliegruimte hebben langs de gehele gevel.

Afbeelding 14. Bestaande kraamverblijfplaats (in cirkel) en de vier nieuwe kraamverblijfplaatsen (met pijlen aangegeven)



In afbeelding 15 zijn de roosters op foto weergegeven (de vierde meest nabij de bestaande verblijfplaats staat net niet op de foto).

Afbeelding 15. Bestaande roosters waar de kraamverblijfplaatsen permanent worden gecompenseerd



Tussen de afwerking van de binnenmuren en de buitenmuren is een ruimte van ca 50-75 cm diep en hoog. Omdat de natuurlijke ventilatie wordt vervangen door mechanische ventilatie vervalt de functie van deze ruimte. Het oorspronkelijke uitvoeringsplan was om de roosters dicht te metselen. Deze binnenruimte is ideaal om op maat een kraamkast in te realiseren, zie afbeeldingen 16 en 17.

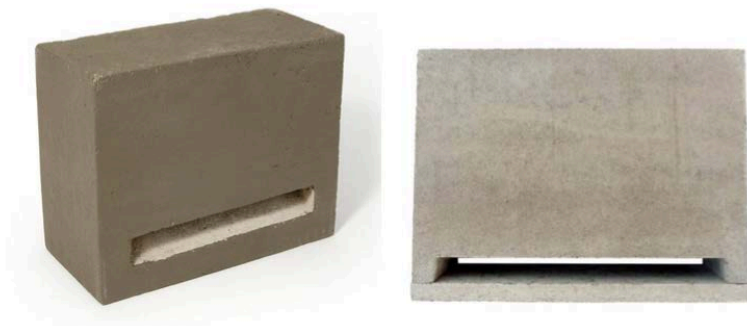
Afbeelding 16 en 17. Binnenruimte voor de nieuwe kraamverblijfplaatsen.



Om deze locaties geschikt te maken als kraamverblijfplaats zijn de volgende aanpassingen nodig:

1. Het rooster wordt verwijderd waarna een geschikte invliegopening wordt gemaakt. De invliegopening dient geschikt te zijn voor de gewone dwergvleermuis met een opening van ongeveer 2,5 cm hoog. Een mogelijke optie is het in metselen van een entreesteen, zie afbeelding 18 voor voorbeelden. Een andere mogelijkheid is het dichtmetselen van de gevel met behoud van enkele open stootvoegen.
2. Aansluitend op de invliegopening wordt een kast gecreëerd van minimaal 1 m breed door het maken van afscheidingen van hout of betonblokken ter bescherming van de binnenruimte.
3. Aan de binnenzijde van de verblijfplaats worden meerdere (ruwe, baksteenachtige oppervlakten) lagen aangeboden en/ of spleetvormige holtes gecreëerd, bijvoorbeeld door het plaatsen van vleermuisstenen, zie afbeelding 19 voor voorbeelden.

Afbeelding 18. Voorbeelden van entreestenen (Waveka.nl en kfnp.nl)



Afbeelding 19. Voorbeelden van vleermuisstenen



7.2 Massa winterverblijfplaats (met paarfunctie)

De bestaande massawinterverblijfplaats met paarfunctie is dezelfde ruimte als waar de kraamkolonie is aangetroffen, in de holle ruimte achter en boven de zonwering. Overigens heeft elk raam op deze gevel een zonwering. Voor de zekerheid is uitgegaan van twee afzonderlijke verblijfplaatsen voor de kraamverblijfplaats en de massawinterverblijfplaats. Mogelijk gebruiken circa 60 exemplaren deze ruimte als winterverblijfplaats. Deze ruimte is niet zeer geschikt als massawinterverblijfplaatsen die veelal in bunkers en grotten worden aangetroffen. De bufferende werking van de zonwering is naar verwachting onvoldoende om een stabiele temperatuur en hoge luchtvochtigheid te bevatten die nodig is om in winterslaap te kunnen blijven. In onderstaande afbeelding (20) is de locatie aangegeven. De holte bevindt zich boven en achter het raamkozijn en heeft een open verbinding met de buitenlucht.

Afbeelding 20. De ruimte waar de massawinterverblijfplaats en kraamverblijfplaats zich bevindt



Gewenning

Voor 1 augustus 2020 worden 4 alternatieve massawinterverblijfplaats gerealiseerd op korte afstand van de bestaande verblijfplaats. De zonweringen worden verwijderd tussen 15 oktober 2021 en 1 november 2021, zodat ruim 1 jaar gewenningstijd is. Met deze planning wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste gewenningsduur. De locatie met de permanente winterverblijfplaatsen worden tijdens de werkzaamheden niet verhinderd door steigers.

Locatie

De (verticale) afstand tussen de bestaande massawinterverblijfplaats en de nieuwe verblijfplaatsen is 20-30 meter, zie afbeelding 21. Op een plattegrond komen de locaties van de bestaande en nieuwe winterverblijfplaats bijna overeen.

Afbeelding 21. Bestaande en nieuwe massawinterverblijfplaats (de oranje pijlen geven de 4 nieuwe permanente kraamverblijfplaatsen aan)



De vier nieuwe permanente winterverblijfplaatsen worden op twee locaties op twee manieren gerealiseerd. Twee verblijfplaatsen worden gerealiseerd onder de brug. Deze verblijfplaats bevat meerdere lagen en is bedacht door Erik Korsten van de Zoogdiervereniging, zie afbeelding 21 en 22. Dit type verblijfplaats is weliswaar open maar heeft een vergelijkbare bufferende werking als de ruimte boven de rolluiken. Deze verblijfplaats is ook geschikt als zomer-, kraam of paarverblijfplaats. De andere twee nieuwe verblijfplaatsen worden in de muur onder de brug gemetseld, zodat twee massawinterverblijfplaatsen inpandig worden gerealiseerd. Deze twee verblijfplaatsen zijn van de firma Tichelaar en is eveneens meerlaags en van keramiek zodat een goede bufferende werking is gegarandeerd. Door het realiseren van 2 x twee verschillende type verblijfplaats wordt zowel voldaan aan de eis dat de compenserende verblijfplaats dezelfde eigenschappen bezit als de eis dat verblijfplaatsen met verschillende microklimaten worden aangeboden.

Afbeelding 22. De wijze waarop de open meerlaagse kasten onder de brug hangen.



7.3 Paarverblijfplaatsen (met overwinteringsfunctie)

De twee bestaande paarverblijfplaatsen bevinden zich in de open stootvoegen. Deze open stootvoegen blijven behouden en daarom is permanente compensatie niet nodig. Wel worden deze verblijfplaatsen tijdelijk verstoord tijdens de herstelwerkzaamheden aan de voegen. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd met behulp van steigers. De werkzaamheden aan gevel 3 starten op 15 oktober 2021 tot april 2020, dus na de paarperiode die loopt van 15 augustus tot 15 oktober. Tijdelijke compensatie is niet nodig, omdat soortgelijke verblijfplaatsen in de vorm van open stootvoegen in alle gevels van het gebouw aanwezig zijn en ook aanwezig blijven na de renovatie.

Ongeschikt maken verblijfplaats

De werkzaamheden aan de gevel met de bestaande paarverblijfplaatsen met overwinteringsfunctie worden uitgevoerd in de winterperiode. Dat betekent dat de verblijfplaats na de paarperiode en voor de winterperiode ongeschikt moet worden gemaakt om te voorkomen dat de verblijfplaats in gebruik is op het moment dat de werkzaamheden starten. Het ongeschikt maken vindt plaats tussen 15 oktober en 1 november 2021. De open stootvoegen worden dichtgemaakt met zogenaamde exclusion flaps. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen vindt plaats voordat doek rondom de steigers worden geplaatst.

Nacontrole

Na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen, maar voor het starten van de werkzaamheden (vanaf het toepassen van doek om de steigers) wordt een ronde uitgevoerd naar invliegende of uitvliegende vleermuizen.

Door een ter zake kundige wordt de nacontrole uitgevoerd om vast te stellen of met de werkzaamheden kan worden gestart door middel van een schriftelijke vrijgave. Mogelijk is een aanvullende maatregel (en nacontrole) nodig om ervoor te zorgen dat geen vleermuizen in de verblijfplaatsen aanwezig zijn. De nacontrole heeft als doel om vast te stellen dat er inderdaad geen vleermuizen meer aanwezig zijn en dat het ongeschikt maken zijn doel heeft bereikt. De resultaten van de controle(s) wordt/ worden schriftelijk vastgelegd in een logboek.

Controle behoud van bestaande verblijfplaatsen

Om ervoor te zorgen dat de paarverblijfplaatsen met overwinteringsfunctie in de open stootvoegen behouden blijven is een controle nodig van de bestaande verblijfplaatsen (wanneer de steigers er staan), het markeren van deze open stootvoegen en een nacontrole van deze open stootvoegen na de restauratie (voordat de steigers worden verwijderd). Indien de open stootvoegen niet open genoeg zijn, kan het nodig zijn de open stootvoegen weer voldoende open te maken. De controle en bevindingen worden door een ter zake kundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis uitgevoerd en schriftelijk vastgelegd.

7.4 Zomer/ paarverblijfplaats

De exacte locatie van de bestaande zomer/paarverblijfplaats op de zuidelijke gevel is niet bekend. Er zijn twee mogelijke locaties, of in een open stootvoeg of in de ruimte boven de zonnewering. Indien deze zich bevindt in een open stootvoeg, dan blijft deze verblijfplaats behouden. Indien de verblijfplaats zich bevindt in de ruimte boven de bestaande zonnewering, dan zal deze verblijfplaats verdwijnen.

Er wordt uitgegaan van de worst-case benadering, namelijk dat de verblijfplaats met het verwijderen van de zonnewering zal verdwijnen. Omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd tussen oktober 2021 en april 2022, dus buiten de zomer- en paarperiode, is het niet nodig de verblijfplaatsen tijdelijk te compenseren.

Permanente compensatie

Vier permanente verblijfplaatsen worden in dezelfde gevel ingemetseld. De inbouwkasten en invliegopeningen zijn zo min mogelijk zichtbaar, er wordt gewerkt met steenstrips. Dit heeft te maken met de status van monument, de monumentencommissie gaf aan dat de voeglijnen zoveel mogelijk intact moeten blijven. In de afbeeldingen 23-27 is de permanente compensatie weergegeven.

afbeelding 23-26. Permanente compensatie inbouw zomer/paarverblijf (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-ganzjahres-fassadenkasten-unterputz-mit-blende-0>)



Nacontrole

Voordat het steigerdoek rondom de steigers worden aangebracht vindt een nacontrole plaats door een avondronde uit te voeren naar uitvliegende exemplaren. Door een ter zake kundige wordt de nacontrole uitgevoerd om vast te stellen of met de werkzaamheden kan worden gestart door middel van een schriftelijke vrijgave. Mogelijk is een aanvullende maatregel (en nacontrole) nodig om ervoor te zorgen dat geen vleermuizen in de verblijfplaatsen aanwezig zijn. De nacontrole heeft als doel om vast te stellen dat er inderdaad geen vleermuizen meer aanwezig zijn en dat het ongeschikt maken zijn doel heeft bereikt. De resultaten van de controle(s) wordt/ worden schriftelijk vastgelegd in een logboek.

8 EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN

8.1 Effect van het verwijderen van de zonweringen en restauratie van de gevel

Als gevolg van de het verwijderen van de zonweringen zal een kraamverblijfplaats, een (massa)winterverblijfplaats met paarfunctie en een zomer/paarverblijfplaats verloren gaan. Omdat deze verblijfplaatsen op zeer korte afstand op gunstige locaties (en betere buffering dan de huidige verblijfplaatsen) worden gecompenseerd, blijven de functies in het gebied behouden. Dat deze belangrijke functies behouden blijven is zeer aannemelijk, omdat de werkzaamheden gefaseerd (dat wil zeggen verspreid over bijna 2 jaar) plaats vinden.

Daarnaast zullen twee paarverblijfplaatsen met overwinteringsfunctie, (< 5 dieren) van de gewone dwergvleermuis alleen tijdelijk worden verstoord, buiten de paarperiode. De open stootvoegen blijven behouden. Als tijdelijke vervanging van de winterfunctie, zijn voldoende alternatieve open stootvoegen in gevels 1 en 3 t/m 8 aanwezig en bovendien de 4 permanente winterverblijfplaatsen die op dat moment al functioneel zijn. Daarmee blijven er te allen tijde voldoende geschikte verblijfsplaatsen beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis.

De permanente voorzieningen moeten functioneel zijn. De controle en beoordeling van de functionaliteit van de permanente voorzieningen worden meegenomen met de periodieke onderhoudscontrole van het gebouwbeheer. Indien blijkt dat de voorzieningen niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld omdat de vliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat de voorziening dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, of omdat door nieuwe lichtbronnen de verblijfplaats niet gebruikt wordt, wordt ervoor gezorgd dat de voorziening weer functioneel is.

Op basis van de mitigerende en compenserende maatregelen kunnen de gewone dwergvleermuizen gebruik blijven maken van dezelfde functie in het projectgebied.

8.2 Effecten op populatieniveau

Uit de literatuur blijkt dat weinig bekend is over lokale populaties, zo blijkt uit de volgende passage van een onderzoek naar de effectiviteit van een soortenmanagementplan voor de gewone dwergvleermuis: *“In Nederland rapporteren we aan Brussel via de artikel 17-rapportages alleen over de landelijke staat van instandhouding. Er zijn geen gegevens bekend over de staat van instandhouding van lokale populaties dan wel netwerkpopulaties.*

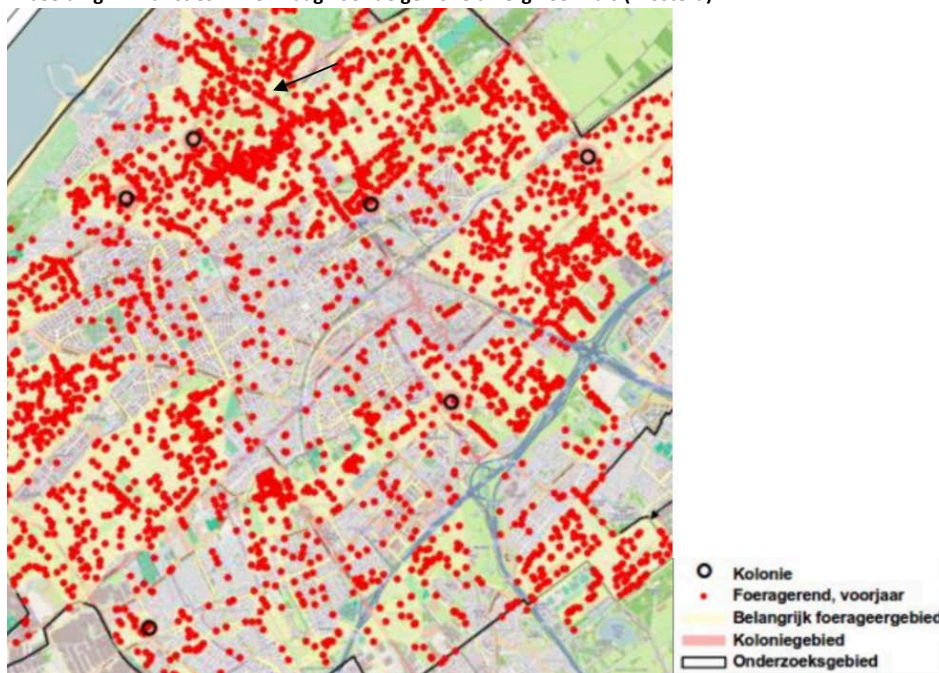
Voor de aspecten natuurlijk verspreidingsgebied en populatie zijn gunstige referenties opgesteld (Ottburg en van Swaay, in prep.). Hieruit blijkt dat de Gewone dwergvleermuis in heel Nederland als één populatie kan worden beschouwd: de soort komt wijdverbreid door het land voor, in vrijwel alle 10kxm10km-hokken. Alle lokale populaties zijn dan ook aan elkaar geschakeld tot één grote netwerkpopulatie. De zgn. Favourable Reference Range (de referentie voor het verspreidingsgebied) is heel Nederland. Voor de soort is tevens een referentiewaarde voor de populatiegrootte (Favourable Reference Population) opgesteld. [...] Nederland heeft voor veel habitattypen en soorten nog niet gedefinieerd wat een gunstige referentie inhoudt.

Deze kwantificering is wel nodig om de uitbreidings- en verbeterdoelen te preciseren. De gunstige referentiewaarden (*favourable reference values*) worden momenteel door het ministerie van EZ opgesteld. De populatiegrootte indertijd en aldus ook de FRP bedraagt 300.000 tot 600.000 volwassen dieren. De landelijke staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis is zowel bij de rapportage in 2007 als die in 2013 als 'gunstig' (= *Favourable/FV*) beoordeeld (Broekmeyer e.a.). In Den Haag is hetzelfde beeld aanwezig (zie afbeelding 27), dat is te zien in het onderzoek dat tussen 2005 en 2008 is uitgevoerd. Hoewel dit onderzoek niet recent is geeft de afbeelding wel een beeld van de verspreiding van de gewone dwergvleermuis in Den Haag.

In het Kennisdocument gewone dwergvleermuis is gesteld dat voor ingrijpende projecten een uitgebreid onderzoek nodig kan zijn. Onderhavige project is geen ingrijpend project, omdat het gebouw en de buitenruimte behouden blijven. De verblijfplaatsen verdwijnen alleen tijdelijk en worden vooraf gecompenseerd worden. Het leefgebied in de vorm van foerageergebied in de wijde omgeving van de gewone dwergvleermuis blijft behouden. Voldoende natuurgebieden in de directe omgeving is beschermd (Natura 2000-gebied en NNN) met diverse massawinterverblijfplaatsen in bunkers in de duinen (Noort). Ook de bunkers en daarmee de massawinterverblijven blijven behouden. In de directe omgeving zijn meerdere kolonies bekend van de gewone dwergvleermuis (zie afbeelding 27). De omgeving van het projectgebied is een gebied dat van dusdanige grootte en kwaliteit is dat er zich op langere termijn een duurzaam levensvatbare populatie kan bevinden. In afbeelding 27 is te zien dat de gewone dwergvleermuis overal in Den Haag voorkomt.

Een uitgebreid onderzoek naar verblijfplaatsen in de omgeving is niet nodig omdat: De gunstig staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding is, voldoende alternatieve verblijfplaatsen en andere functies beschikbaar blijven en worden aangeboden.

Afbeelding 27. Functies in Den Haag voor de gewone dwergvleermuis (Mosterd)



Met renovatie van de gevel en het weghalen van de zonneschermen zal sprake zijn van vernietiging en tijdelijke verstoring van vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Maatregelen dienen te worden genomen om de verblijfplaatsen te compenseren en die zijn beschreven in hoofdstuk 7. De functies voor de gewone dwergvleermuis binnen het projectgebied blijven behouden, namelijk die van kraamverblijfplaats en massawinterverblijfplaats met paarfunctie en twee paarverblijfplaatsen met winterfunctie en de zomer/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Het effect is slechts van tijdelijke aard, omdat de nieuwe verblijfplaatsen op -min of meer- dezelfde locatie permanent worden gecompenseerd. De tijdelijke en nieuwe permanente verblijfplaatsen zullen voldoen aan alle eisen die zijn gesteld in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis ten aanzien van uitvlieghoogte, vermijden van lichtverstoring en andere obstakels en dergelijke. Deze eisen worden vastgelegd in het ecologische werkprotocol.

9 AFWIJINGEN

Afwijkingen kunnen optreden ten aanzien van de planning, maar ook ten aanzien van de toe te passen permanente compensatie. Indien afwijkingen optreden in de planning wordt door een deskundige geanalyseerd wat de gevolgen zijn voor het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen en de controle of de verblijfplaatsen nog in gebruik zijn of niet.

Afwijkingen ten aanzien van de vorm van de permanente compensatie is afhankelijk van de uitvoeringspraktijk. Op het moment dat de permanente verblijfplaatsen worden aangebracht, wordt duidelijk of deze passen in de huidige bouwkundige staat. Het is niet mogelijk dit eerder te weten zonder de bestaande situatie onnodig te beschadigen, hetgeen niet toegestaan is bij een monument. Als een dergelijke onvoorziene situatie zich voordoet wordt in goed overleg met de aannemer, de ontwikkelaar, de monumentenzorg en de deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis een aanpassing gedaan in de permanente verblijfplaatsen. Deze afwijking wordt -als het tegenvalt- verwacht bij de inmetselfkasten in de gevel ter compensatie voor de paarverblijfplaats, maar niet voor de kraamverblijfplaats en de winterverblijfplaats omdat deze locaties goed geïnspecteerd zijn.

Literatuur

- Bij12. 2017. Kennisdocument gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0, juli 2017.
- Broekmeyer, M.E.A., M.H.C. van Adrichem, R. Pouwels en R. Jochem, 2015. Soortmanagementplannen en de Habitatrichtlijn; Ruimtelijke onderbouwing duurzaamheid populaties Gewone dwergvleermuis. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2608. 46 blz.; 8 fig.; 5 tab.; 29 ref
- Gemeente Den Haag, 2016. Besluitdocument Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 (registratienummer DSO/2017.118 RIS296460)
- Gemeente Den Haag, 2016. Ruimte voor de stad.
- Gemeente Den Haag. 2016. Nota van uitgangspunten verkoop Rijkspand Plesmanweg (registratienummer 1-6 DSO/2016.1119 RIS295810)
- Gemeente Den Haag. 2016. Voorstel van het college inzake Horecavisie Den Haag registratienummer DSO/2016.628 RIS295521
- Gemeente Den Haag, 2016. Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021, (registratienummer DSO/2015.894/RIS 288645)
- Gemeente Den Haag, Voortgang groeisector Toerisme Den Haag. 2016, (registratienummer DSO/2016.628 RIS29552
- Hoogendoorn E.G., Lardenoye, L. 2016. Horwarth HTL. Hotelmarktstudie Den Haag en omstreken 2016, 107p.
- Mostert, K., Vleermuizen in Den Haag en omgeving 2009-2011. 2012, Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland.
- Perk. M.J. Koenders & Partners. 2018. Ecologische Quickscan Ministerie van Infrastructuur en Milieu Plesmanweg 1-6 te Den Haag, 19p.
- Noort, C.A. Achterkamp, G., Haarsma, A.J. Lina P.H.C. 2009. Resultaten tien jaar vleermuisonderzoek tussen Katwijk en Den Haag 2000-2009
- Polderman, R. Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies 2018. Voormalig K.L.M.-hoofdkantoor, Plesmanweg 1 t/m 6, Den Haag. Bouwhistorische verkenning Restauratieadvies, 136p.
- Vaessen, T. Koenders & Partners. 2018. Nader ecologisch onderzoek vleermuizen. Ministerie van Infrastructuur en Milieu Plesmanweg 1-6 te Den Haag, 26p.



ECOLOGISCHE QUICKSCAN

Locatie: Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM)
Plesmanweg 1-6 te Den Haag

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties en Ontwikkeling
Korte Voorhout 7
2511 CW 'S-GRAVENHAGE

Contactpersoon: De heer J. de Jong

Telefoonnummer: +31 (0) 88 115 80 14

Uitgevoerd door: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv

Telefoonnummer: +31 (0) 348 47 80 50

Projectnummer: 160330

Opgesteld door: De heer drs. M.J. Perk

Paraaf:

Datum: 13 juni 2016

Versie: Definitief

Vrijgave: De heer J.A.A. Oosterom MSc.

Paraaf:

Bijlage: 1. Overzichtstekening



wij zijn lid van het
Netwerk Groene Bureaus



FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE





SAMENVATTING

Op 7 juni 2016 is het locatiebezoek uitgevoerd voor de ecologische quickscan van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM), aan de Plesmanweg 1-6 te Den Haag.

Het plangebied betreft de kadastrale percelen 5847, 7815, 7816, 7817, 7818 en 8074, een terrein van circa 2,8 hectare tussen de Plesmanweg en de Kwekerijweg. Het bestaat uit een kantoorgebouw en het bijbehorende terrein, uitgezonderd de aanwezige oppervlaktewateren. De voorgenomen werkzaamheden betreffen de herontwikkeling van het terrein, waarbij het gebouw waarschijnlijk gesloopt gaat worden of wellicht (gedeeltelijk) zal worden gerenoveerd.

In onderstaand overzicht staan de resultaten en conclusies van het onderzoek samengevat.

Soortgroep	Beschermde soorten vermoed?	Regime Flora- en faunawet	Ontheffingsplichtig?	Nader onderzoek?
Flora	Nee			Nee
Zoogdieren	Ja	Tabel-1	Nee	Nee
Vleermuizen	Ja	Tabel-3	Ja*	Ja*
Jaarrond beschermde broedvogels	Nee			Nee
Andere vogels	Ja	Broedende vogels**	Niet mogelijk	Nee
Reptielen	Nee			Nee
Amfibieën	Ja	Tabel-1	Nee	Nee
Vissen	Nee			Nee
Overige fauna	Nee			Nee

In dit overzicht staan de soortgroepen waarvan vermoed wordt dat ze in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, onder welke regime van de Flora- en faunawet de (vermoede) soorten beschermd worden, of voor deze soorten een ontheffing op de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd als werkzaamheden uitgevoerd gaan worden en of nader onderzoek nodig is om een ontheffing te kunnen krijgen.

* Indien voorgenomen werkzaamheden geen effect op spouwen van de bouwdelen met stenen gevels hebben, zijn een nader onderzoek en een ontheffing niet strikt noodzakelijk voor vleermuizen.

** Het is niet mogelijk om ontheffing te verkrijgen voor het verstoren, beschadigen of vernielen van nesten waarop vogels aan het broeden zijn. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen of na een broedvogelcontrole te starten.

Op basis van onderhavige ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat behalve vleermuizen in de spouwen van stenen gevels geen zwaar beschermde soorten (tabel-2 en -3) of jaarrond beschermde vogelnesten (categorie 1 t/m 4) verwacht worden in het plangebied. Er worden wel soorten uit tabel-1 en niet-jaarrond beschermde vogelsoorten verwacht. Aangezien de herontwikkeling van het plangebied onder ruimtelijke ontwikkeling valt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet benodigd voor tabel-1-soorten. Voor broedende vogels kan geen ontheffing worden verkregen.

Indien werkzaamheden geen effect hebben op de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouwen van de bouwdelen met stenen buitengevels, zijn een ontheffing op de Flora- en faunawet en een nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Indien werkzaamheden hier wel een effect op kunnen hebben (zoals het aanbrengen van verlichting, steigers, na-isolatie of bijvoorbeeld sloop) zijn onderzoek en eventueel een ontheffing wel noodzakelijk.



INHOUDSOPGAVE

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

SAMENVATTING

1	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding.....	1
	1.2 Doelstelling	1
	1.3 Opzet onderzoek	1
2	LIGGING PLANGEBIED	2
3	WETGEVING.....	3
4	VOORONDERZOEK	4
5	VELDONDERZOEK.....	6
6	RESULTATEN	8
	6.1 Gebiedsbescherming	8
	6.2 Soortbescherming	8
7	CONCLUSIES.....	11
	7.1 Conclusie gebiedsbescherming	11
	7.2 Conclusie soortbescherming	11
8	AANBEVELINGEN	12
	8.1 Vleermuizen	12
	8.2 Mitigatie en zorgplicht	12
9	VERANTWOORDING	13

BIJLAGE

1. Overzichtstekening



1 INLEIDING

In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties en Ontwikkeling is door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Plesmanweg 1-6 te Den Haag.

1.1 Aanleiding

De aanleiding van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt gevormd door de voorgenomen verkoop en herbestemming van het plangebied. Het plangebied (zie bijlage 1) betreft de kadastrale percelen 5847, 7815, 7816, 7817, 7818 en 8074, een terrein van circa 2,8 hectare tussen de Plesmanweg en de Kwekerijweg. Het bestaat uit een kantoorgebouw en het bijbehorende terrein, uitgezonderd de aanwezige oppervlaktewateren. De voorgenomen werkzaamheden betreffen de herontwikkeling van het terrein, waarbij het gebouw waarschijnlijk gesloopt gaat worden of wellicht (gedeeltelijk) zal worden gerenoveerd. De planvorming rond het terrein zit in de oriëntatiefase.

1.2 Doelstelling

Doelstelling van de ecologische quickscan is om de ecologische aspecten van de voorgenomen werkzaamheden te toetsen aan de vigerende natuurwetgeving. Met behulp van een ecologische quickscan wordt een uitspraak gedaan over de aanwezige en te verwachten natuurwaarden in het plangebied en de te verwachten effecten op deze natuurwaarden door middel van een beperkte onderzoeksinspanning. Indien de natuurwaarden en/of de effecten niet goed kunnen worden ingeschat met de quickscan, kan het noodzakelijk zijn een (uitgebreid) ecologisch onderzoek uit te (laten) voeren.

1.3 Opzet onderzoek

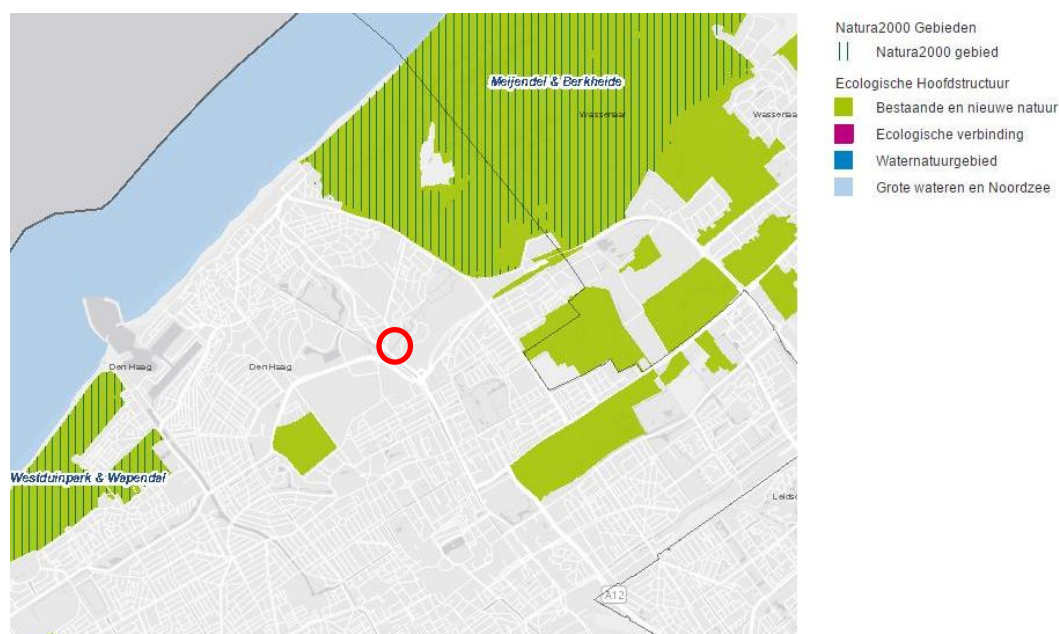
Een ecologische quickscan is een eenmalige scan van het plangebied, waarin vooral globaal wordt gekeken naar de te verwachten en de aanwezige (beschermd) soorten. Hiertoe worden een bronnenonderzoek en een locatiebezoek uitgevoerd. Een ecologische quickscan wordt kort en bondig gerapporteerd. Er wordt geen volledig ecologisch onderzoek uitgevoerd, maar een globaal beeld geschetst van de aanwezige en te verwachten natuurwaarden. Hierdoor is een ecologische quickscan niet voldoende als onderbouwing van een eventuele aanvraag voor een ontheffing op de Flora- en faunawet. Indien uit een ecologische quickscan echter blijkt dat geen noodzaak bestaat tot nader onderzoek of een ontheffing op de Flora- en faunawet, wordt een ecologische quickscan wel geaccepteerd als een voldoende dragend onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing.



2 LIGGING PLANGEBIED

Om een inschatting te kunnen maken van te verwachten effecten op beschermde natuurwaarden, is het belangrijk te weten waar het plangebied ligt ten opzichte van beschermde natuurgebieden. Op de website¹ van de Provincie Zuid-Holland is een kaart beschikbaar van beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland genoemd). In figuur 1 is een uitsnede van de website van de Provincie Zuid-Holland weergegeven, met daarin de projectie van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied maakt tevens geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, maar ligt hier op circa 1 km vanaf (Meijndel & Berkheide).



Figuur 1 – kaart met daarop de ligging van het plangebied (rode lijn) en de beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied (verticaal gearceerd: Natura 2000, groen: EHS).

(bron: <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Cijfers%20en%20kaarten/Kaarten/EHS.aspx>)

¹ <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Cijfers%20en%20kaarten/Kaarten/EHS.aspx>



3 WETGEVING

Indien de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde plant- en diersoorten in het plangebied, dient hiervoor een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Bij de (vermoedelijke) aanwezigheid van zogenaamde tabel-1-soorten in het plangebied geldt een algehele vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing wanneer de werkzaamheden vallen onder 'bestendig beheer en onderhoud', 'bestendig gebruik' of 'ruimtelijke ontwikkeling'. Indien zwaarder beschermde soorten (de zogenaamde tabel-2- en tabel-3-soorten) binnen het projectgebied aanwezig zijn, is voor het uitvoeren van een ingreep een ontheffing noodzakelijk.

Alle inheemse vogelsoorten zijn daarnaast extra beschermd: voor (mogelijke) verstoring of schade toegebracht aan broedende vogels kan geen ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord of aangetast, mogen daarom niet worden uitgevoerd. Het ministerie van EZ hanteert geen vaste grensdata voor het vogelbroedseizoen; van belang is of de werkzaamheden een broedgeval verstoren of vernietigen.

Van een aantal vogelsoorten is de nestlocatie jaarrond beschermd. Het verstoren of vernietigen van het nest en/of de directe omgeving is verboden conform de Flora- en faunawet. Na een specifiek onderzoek kan een ontheffing voor het vernietigen van de jaarrond beschermde nestlocatie worden aangevraagd.



4 VOORONDERZOEK

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD) bevat op soortniveau informatie van waarnemingen die ingevoerd zijn op websites zoals www.waarneming.nl en www.telmee.nl en verspreidingsgegevens van gegevensbeherende instanties zoals SOVON en RAVON. Via www.quickscanhulp.nl kan op projectniveau data uit de NDFD worden verkregen. Zodoende wordt een eerste indruk verkregen van soorten welke in het plangebied of de omgeving hiervan aanwezig zijn. Ten behoeve van de inschatting of bepaalde beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn, worden in onderstaande tabel soorten opgesomd waarvan waarnemingen worden aangegeven binnen een straal van 5 kilometer om het plangebied². In het overzicht worden alleen vogelsoorten weergegeven van categorie 1 t/m 4 van de Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten³, en soorten die vallen onder tabel-2 en tabel-3 van de Flora- en faunawet.

De waargenomen beschermde soorten staan in onderstaand overzicht per soortgroep vermeld.

Flora	
tabel-2	beenbreek, bijenorchis, blauwe zeedistel, daslook, gele helmbloem, grote keverorchis, gulden sleutelbloem, herfsttijloos, jeneverbes, klein glaskruid, klokjesgentiaan, kruisbladgentiaan, lange ereprijs, maretak, moeraswespenorchis, muurbloem, parnassia, prachtklokje, rietorchis, ruig klokje, schubvaren, slanke gentiaan, steenbreekvaren, stijf hardgras, tongvaren, veldsalie, vleeskleurige orchis, waterdrieblad, wilde marjolein, zomerklokje, zwartsteel
tabel-3	-
Zoogdieren	
tabel-2	damhert, eekhoorn, grijze zeehond
tabel-3	boomarter, bruinvis, gewone zeehond, waterspitsmuis, witsnuitdolfijn
Vleermuizen	
tabel-3	baardvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis
Vogels*	
categorie 1	steenuil
categorie 2	gierzwaluw, huismus en roek
categorie 3	grote gele kwikstaart, kerkuil, ooievaar en slechtvalk
categorie 4	boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer, wespendif en zwarte wouw
Amfibieën	
tabel-2	alpenwatersalamander
tabel-3	boomkikker, kamsalamander, rugstreppad, vroedmeesterpad
Reptielen	
tabel-2	-
tabel-3	hazelworm, zandhagedis
Vissen	
tabel-2	brakwatergrondel, dikkopje, glasgrondel, groene zeedonderpad, kleine modderkruiper, kleine pieterman, kleine zeenaald, pitvis, zwarte grondel, zwartooglipvis
tabel-3	bittervoorn

² © NDFD - quickscanhulp.nl 13-06-2016 09:00:57

³ http://www.vogelendewet.nl/download/Bijlage_Aangepaste_lijst_jaarrond_beschermde_vogelnesten.pdf



Overige fauna	
tabel-2	-
tabel-3	rouwmantel

* Voor vogels zijn de jaarrond beschermde soorten in vijf verschillende categorieën ingedeeld: buiten het broedseizoen in gebruik (categorie 1), koloniebroeders (categorie 2), honkvast (categorie 3), jaarlijks hetzelfde nest (categorie 4) en indien ecologisch gezien noodzakelijk (categorie 5).



5 VELDONDERZOEK

Op 7 juni 2016 is een veldinventarisatie uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie is het plangebied geobserveerd en doorkruist om een goed beeld te kunnen vormen van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna. De veldinventarisatie is uitgevoerd door een deskundige⁴ van Koenders & Partners. In onderstaand overzicht zijn de datum en omstandigheden tijdens het locatiebezoek weergegeven.

Overzicht 1: uitgevoerd veldbezoek

Datum	Activiteit(en)	Weersomstandigheden	Aanvang bezoek	Uitvoerende(n)
7 juni 2016	ecologische quickscan	min. temp 15,8 °C max. temp 26,8 °C NO 3 zwaar bewolkt 0,0 mm neerslag	9.00 uur	drs. M.J. Perk

Weersomstandigheden ter plaatse van weerstation Rotterdam (bron: www.knmi.nl)

Het plangebied bestaat uit een kantoorgebouw en het bijbehorende terrein, uitgezonderd de aanwezige oppervlaktewateren.

Het terrein is ruim opgezet, met een grote afgesloten parkeerplaats en diverse groenstroken. De groenstroken aan de oostzijde van het plangebied vormen als het ware een duinlandschap, met grote variatie in de hoogte van het maaiveld. De rest van het plangebied is relatief vlak.

Op een binnenplaats en langs de randen van het terrein staan bomen, zoals tevens weergegeven is in de overzichtstekening (bijlage 1). Midden op het terrein staat het kantoorgebouw met (maximaal) zeven bovengrondse bouwlagen, dat in te delen is in drie verschillende structuurtypen:

- Bouwdelen met stenen buitenmuren;
- Bouwdelen met metalen gevelbeplating;
- Inpandige betonnen parkeergelegenheden (auto en fiets).

De bouwdelen met stenen buitenmuren bevatten een spouw met ventilatie via open stootvoegen, deze openingen zijn op enkele plaatsen breder dan een centimeter. Bij beide andere typen zijn geen openingen van een centimeter of groter aan de buitenzijde waargenomen.

In bijlage 1 is een overzichtstekening van het plangebied weergegeven.



Foto 1: De hoofdingang, met stenen buitengevel. Links is een bouwdeel met metalen gevelpanelen zichtbaar.



Foto 2: De ingang van de parkeerplaats bij de splitsing Plesmanweg-Kwekerijweg.

⁴ Deskundig conform de eisen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland/het Ministerie van Economische Zaken, <https://mijn.rvo.nl/ecologisch-deskundige>



Foto 3: De binnenplaats, met links de stenen bouwdelen langs de Plesmanweg en rechts bouwdelen met metalen panelen en de parkeergarage.



Foto 4: Het plangebied is ruim opgezet met parkeerplaats en groenstroken, de groenstrook rechts staat gedeeltelijk op een helling.



6 RESULTATEN

6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, EHS of (gemeentelijke) verbindingzone. Door de ligging buiten de EHS zijn effecten op de EHS echter op voorhand uit te sluiten. Effecten op Natura 2000-gebieden door voorgenomen sloopwerkzaamheden zijn tevens niet te verwachten, echter zijn op dit moment geen uitspraken te doen over effecten van een toekomstige invulling van het plangebied op Natura 2000-gebieden aangezien deze invulling nog niet bekend is.

6.2 Soortbescherming

Tijdens het locatiebezoek zijn de aanwezige soorten geïnventariseerd. Hiervoor is het gehele plangebied bestudeerd en zijn alle ecologisch relevante ruimten in de gebouwen geïnspecteerd. Gedurende de inventarisatie zijn behalve (potentiële) broedvogels geen beschermde soorten aangetroffen. In de gebouwen zijn geen sporen van beschermde dieren (zoals vleermuizen) aangetroffen.

Per soortgroep staan hieronder de waarnemingen en verwachtingen op basis van habitatkenmerken en het bronnenonderzoek weergegeven.

Flora	
Algemeen	In het plangebied zijn voornamelijk aangeplante soorten aangetroffen. Langs de noord- en oostzijde zijn in groenstroken ook wilde soorten waargenomen. In de ondergroei zijn o.a. bramen, kornoelje, look-zonder-look, grote brandnetel en zevenblad aangetroffen. De beschermde soorten, die bij het bronnenonderzoek zijn vermeld, zijn op de locatie niet vastgesteld.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Geen
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Nader onderzoek?	Nee

Zoogdieren	
Algemeen	Het plangebied is plaatselijk geschikt voor beschermde kleine zoogdieren, zoals verschillende muizensoorten, mol en egel. Tijdens het locatiebezoek zijn echter alleen sporen van de mol vastgesteld. De zoogdieren die vermeld staan in het bronnenonderzoek zijn niet aangetroffen. Ondanks dat wel geschikt habitat voor de eekhoorn en de boommarter is aangetroffen, kunnen vaste verblijfplaatsen van deze soorten worden uitgesloten door de afwezigheid van geschikte holen en nesten.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Onder andere: egel, veldmuis en mol
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Nader onderzoek?	Nee



Vleermuizen	
Algemeen	<p>Het plangebied is gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van vleermuissoorten, met name door te zoeken naar uitwerpselen en prooi-resten. Tevens is mogelijke aanwezigheid beoordeeld op basis van biotoopkenmerken.</p> <p>In de gebouwen zijn in cv-ruimtes, dakopbouwen en kelders geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Gebruik van ruimtes in de gebouwen door vleermuizen kan hierdoor worden uitgesloten, voor alle structuurtypen. Aangezien geen openingen van minstens een centimeter zijn aangetroffen in de constructie van parkeergelegenheden en bouwdelen met metalen gevelpanelen, kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen daar worden uitgesloten. De bouwdelen met stenen gevels bevatten echter wel open stootvoegen, waardoor verblijfplaatsen in de gemetselde spouwen niet uit te sluiten zijn.</p> <p>Er zijn geen bomen aangetroffen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats van vleermuizen.</p> <p>Op basis van het locatiebezoek wordt geconcludeerd dat enkel de spouw bij stenen buitenmuren gebruikt kan worden door vleermuizen, dit gebruik door vleermuizen is niet uit te sluiten. Indien deze bouwdelen gesloopt zullen worden, zal vooraf een nader onderzoek naar vleermuizen moeten worden uitgevoerd en zal bij het vaststellen van vaste rust- of verblijfplaatsen een ontheffing op de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd. Indien bij renovatie geen werkzaamheden aan deze gevels plaats zullen vinden en geen extra verlichting van de gevel aangebracht zal worden, worden geen effecten op eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht.</p>
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	N.v.t.
Beschermd, tabel-2	N.v.t.
Beschermd, tabel-3	Verwacht: gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.
Overige	N.v.t.
Nader onderzoek?	Ja, voorafgaand aan sloop of renovatie van bouwdelen met stenen gevels.

(Broed)vogels	
Algemeen	<p>Tijdens de inventarisatie zijn in het plangebied vogels aangetroffen, die in het plangebied broeden, zoals diverse meeuwen (op het platte dak van bouwdelen met metalen gevels), merel, houtduif en zwartkop. Huismussen zijn niet waargenomen tijdens het bezoek, ook zijn geen aanwijzingen gevonden voor gebruik van het plangebied door gierzwaluwen.</p> <p>In het plangebied staan volwassen bomen, echter zijn geen bomen aangetroffen met een vaste verblijfplaats van een jaarrond beschermd vogel uit categorie 1 t/m 4 (holen voor uilen, horsten van roofvogels). In de omgeving van het plangebied is ook geschikt habitat van de aangetroffen en verwachte vogels in categorie 5, hierdoor zijn deze vogels niet jaarrond beschermd.</p>
Waargenomen en verwachte soorten	
Jaarrond beschermd	Geen
Nader onderzoek?	Nee



Amfibieën	
Algemeen	Tijdens de inventarisatie zijn geen amfibieën aangetroffen. In het plangebied is ook geen geschikt oppervlaktewater aanwezig voor voortplanting van amfibieën. Het oppervlaktewater buiten het plangebied bevat ook steile wanden, waardoor migratie is uitgesloten. Door de aanwezigheid van groenstroken is het plangebied matig geschikt als leefgebied voor algemene amfibieënsoorten. Door het ontbreken van voortplantingswater kunnen zwaarbeschermd of zeldzame soorten, zoals vuur- en kamsalamander echter worden uitgesloten.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Verwacht: algemene amfibieënsoorten als de gewone pad.
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Overige	Geen
Nader onderzoek?	Nee

Reptielen	
Algemeen	Tijdens de inventarisatie zijn geen reptielen aangetroffen. De soorten die gevonden zijn bij het bronnenonderzoek worden ook niet verwacht in het plangebied, aangezien zandige gebieden ontbreken (voortplantingshabitat van de zandhagedis). De hazelworm wordt door RAVON ⁵ beschouwd als uitgezette soort, waardoor deze niet als beschermde soort hoeft te worden beoordeeld.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Geen
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Nader onderzoek?	Nee

Vissen	
Algemeen	Door de afwezigheid van oppervlaktewater kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Geen
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Nader onderzoek?	Nee

Overige fauna	
Algemeen	Tijdens de inventarisatie zijn enkele algemene insectensoorten waargenomen. Het is aannemelijk dat het plangebied matig geschikt habitat vormt voor algemene insecten- en vlindersoorten, echter zijn geen specifieke waardplanten aangetroffen, waardoor (zwaar-) beschermde of zeldzame soorten niet worden verwacht.
Waargenomen en verwachte soorten	
Beschermd, tabel-1	Geen
Beschermd, tabel-2	Geen
Beschermd, tabel-3	Geen
Nader onderzoek?	Nee

⁵ <http://www.ravon.nl/Soorten/Levendeatlas/Hazelworm/tabid/513/Default.aspx>



7 CONCLUSIES

7.1 Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijngebied (VR), Habitatrichtlijngebied (HR) (samen Natura 2000), Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingzone binnen de EHS.

Door de ligging buiten de EHS zijn effecten op de EHS echter op voorhand uit te sluiten. Effecten op Natura 2000-gebieden door voorgenomen sloopwerkzaamheden zijn tevens niet te verwachten, echter zijn op dit moment geen uitspraken te doen over effecten van een toekomstige invulling van het plangebied op Natura 2000-gebieden aangezien deze invulling nog niet bekend is.

7.2 Conclusie soortbescherming

In onderstaand overzicht staan de resultaten en conclusies van het onderzoek samengevat, vervolgstappen worden in het volgende hoofdstuk uitgelegd.

Soortgroep	Beschermde soorten vermoed?	Regime Flora- en faunawet	Ontheffingsplichtig?	Nader onderzoek?
Flora	Nee			Nee
Zoogdieren	Ja	Tabel-1	Nee	Nee
Vleermuizen	Ja	Tabel-3	Ja*	Ja*
Jaarrond beschermde broedvogels	Nee			Nee
Andere vogels	Ja	Broedende vogels**	Niet mogelijk	Nee
Reptielen	Nee			Nee
Amfibieën	Ja	Tabel-1	Nee	Nee
Vissen	Nee			Nee
Overige fauna	Nee			Nee

In dit overzicht staan de soortgroepen waarvan vermoed wordt dat ze in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, onder welke regime van de Flora- en faunawet de (vermoede) soorten beschermd worden, of voor deze soorten een ontheffing op de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd als werkzaamheden uitgevoerd gaan worden en of nader onderzoek nodig is om een ontheffing te kunnen krijgen.

* Indien voorgenomen werkzaamheden geen effect op spouwen van de bouwdelen met stenen gevels hebben, zijn een nader onderzoek en een ontheffing niet strikt noodzakelijk voor vleermuizen.

** Het is niet mogelijk om ontheffing te verkrijgen voor het verstoren, beschadigen of vernielen van nesten waarop vogels aan het broeden zijn. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen of na een broedvogelcontrole te starten.

Op basis van onderhavige ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat behalve vleermuizen in de spouwen van stenen gevels geen zwaar beschermde soorten (tabel-2 en -3) of jaarrond beschermde vogelnesten (categorie 1 t/m 4) verwacht worden in het plangebied. Er worden wel soorten uit tabel-1 en niet-jaarrond beschermde vogelsoorten verwacht. Aangezien de herontwikkeling van het plangebied onder ruimtelijke ontwikkeling valt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet benodigd voor tabel-1-soorten. Voor broedende vogels kan geen ontheffing worden verkregen.

Indien werkzaamheden geen effect hebben op de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouwen van de bouwdelen met stenen buitengevels, zijn een ontheffing op de Flora- en faunawet en een nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Indien werkzaamheden hier wel een effect op kunnen hebben (zoals het aanbrengen van verlichting, steigers, na-isolatie of bijvoorbeeld sloop) zijn onderzoek en eventueel een ontheffing wel noodzakelijk.



8 AANBEVELINGEN

8.1 Vleermuizen

Het gebied is geschikt voor verblijvende vleermuizen, waarvan alle soorten als extra te beschermen zijn opgenomen in Annex IV van de Habitatrichtlijn en in tabel-3 van de Flora- en faunawet. Het is daarmee verboden om vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te beschadigen of vernietigen. Voordat de bebouwing in het plangebied gesloopt kan worden, dient duidelijk te zijn of, en welke, bouwdelen gebruikt worden door vleermuizen als vaste verblijfplaats. Hiertoe wordt nader onderzoek geadviseerd conform het “protocol vleermuizen inventariseren”.

Vleermuizen gebruiken gedurende het jaar verschillende typen verblijven met elk hun eigen functie (zomerverblijven, winterverblijven, paarverblijven en kraamkolonies). Binnen een type verblijf gebruiken vleermuispopulaties een vaste cyclus van meerdere, dicht bij elkaar gelegen, verblijven, waartussen ze regelmatig verhuizen. Vleermuizen zijn erg trouw aan verblijfplaatsen en gebruiken deze meestal elk jaar opnieuw.

Geadviseerd wordt om het nader onderzoek op te zetten conform het “protocol vleermuizen inventariseren” van het Netwerk Groene Bureaus in samenwerking met Gegevensautoriteit Natuur en Zoogdierverseniging. Het protocol schrijft een minimaal aantal locatiebezoeken in een bepaalde periode voor om zo optimaal mogelijk het plangebied te kunnen onderzoeken op vleermuizen. Het is goed te beseffen dat een nader vleermuisonderzoek minimaal vijf maanden en maximaal twaalf maanden in beslag neemt, afhankelijk van de te verwachten functies en soorten in het plangebied. Indien daadwerkelijk vleermuizen aangetroffen worden, dient bovendien rekening gehouden te worden met circa 16 weken behandelingsduur bij het bevoegd gezag voor een ontheffing op de Flora- en faunawet en een periode van minstens drie maanden (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen) voor de vleermuizen om te wennen aan nieuw op te hangen verblijfplaatsen. Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv kan het nader vleermuisonderzoek voor u coördineren.

8.2 Mitigatie en zorgplicht

Het uitgangspunt van mitigatie is het zo veel mogelijk vermijden en beperken van schade aan de te beschermen natuurwaarden, waardoor de noodzaak tot mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen zoveel mogelijk wordt verkleind.

Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de Flora- en faunawet ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat ‘iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving’.

De volgende maatregelen worden in het kader van mitigatie en zorgplicht aangeraden:

- werkzaamheden vanaf één kant aan te vangen;
- bomen, heggen en struiken voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het vogelbroedseizoen (indicatie: half maart tot half juli) te kappen / rooien;
 - anders voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving te controleren op broedende vogels;
- de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang plaats te laten vinden;
- het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zo veel mogelijk te beperken;
 - indien het gebruik van licht na zonsondergang onvermijdelijk is: gebruik maken van gerichte lichtbronnen (afschermen aan de boven- en achterzijde);
- tijdens de werkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van (beschermde) dieren op het terrein en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten;
- indien het beschermde soorten betreft, altijd het advies van een deskundige inwinnen.



9 VERANTWOORDING

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een onafhankelijk adviesbureau en verklaart hierbij geen financiële of juridische belangen te hebben bij de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek.

Dit rapport is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring binnen Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv. Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee het veldwerk is uitgevoerd, is Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv niet verantwoordelijk voor eventuele afwijkingen en voor de eventuele gevolgen daarvan.

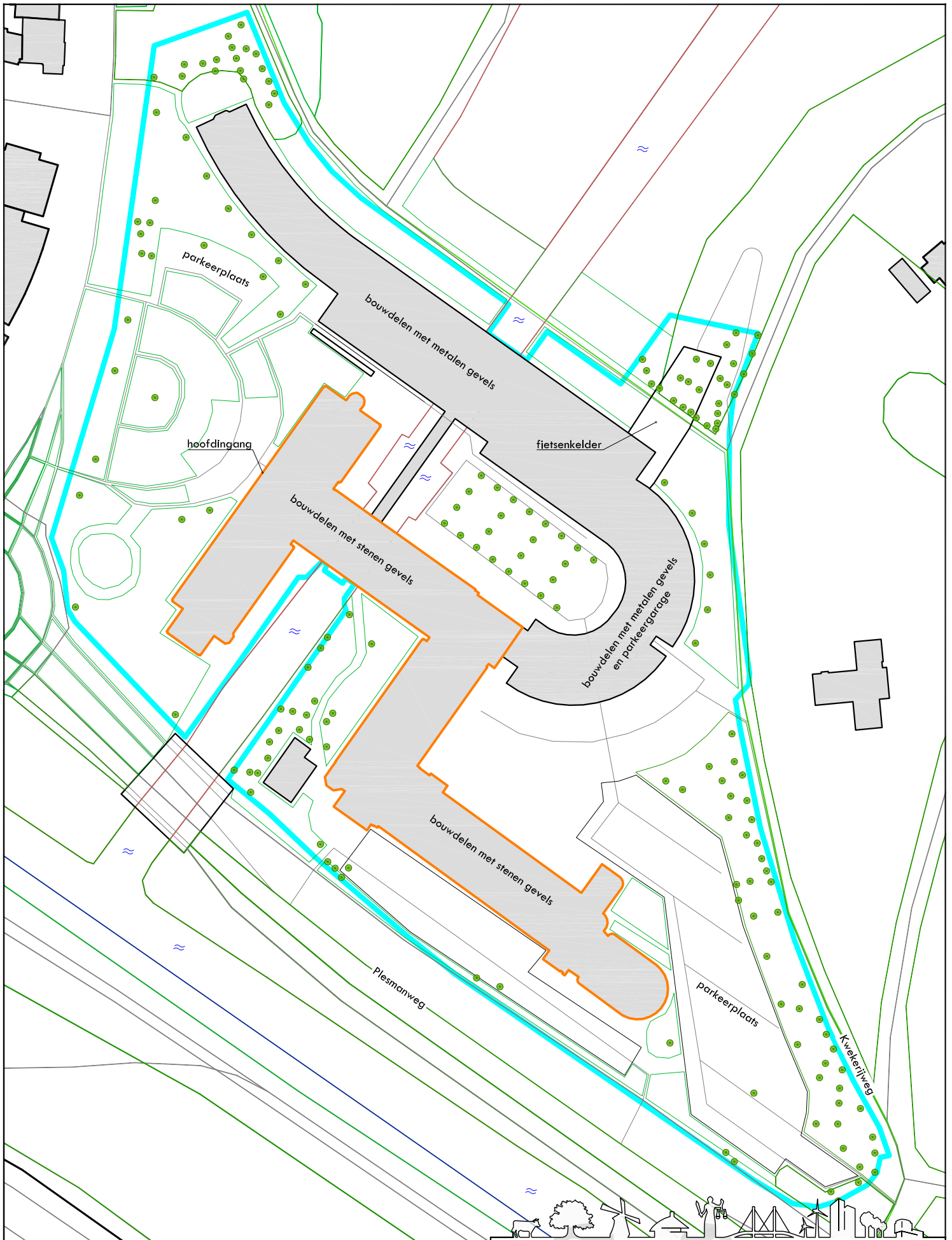
Het is niet toegestaan, dit rapport zonder schriftelijke toestemming van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv anders dan in zijn geheel (met inbegrip van bijlagen) te reproduceren.



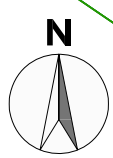
BIJLAGE 1

OVERZICHTSTEKENING





- Renvooi**
- : grens onderzoekslocatie
 - : gevels met open stootvoegen (potentiële verblijfplaatsen vleermuizen)
 - : boom



A4

Overzichtstekening onderzoekslocatie

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf
 Locatie: Plesmanweg 1-6 te Den Haag

Onderdeel	Ecologische quickscan		
Project	160330	Schaal	n.v.t.
Bijlage	1	Gecontroleerd (PL)	MP
Datum tek.	13 juni 2016	Getekend	MP

Koenders & Partners
 Environmental Knowledge Centre

Postbus 59 Lekdijk Oost 12
 3410 CE LOPK 3413 MS JAARSVELD
 T +31 (0)348 47 80 50 F +31 (0)348 47 80 51

Bestand: G:\Koenders & Partners BV\Projecten\2016\160330\Tekening\160330 tek.dwg

NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK VLEERMUIZEN

Locatie: vml. Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Plesmanweg 1-6 te Den Haag

Opdrachtgever: Plesmanweg B.V.
Westerlaan 62
3016 CK ROTTERDAM

Contactpersoon: De heer R. Raaymakers

Telefoonnummer: +31 (0) 102823131

Uitgevoerd door: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv

Telefoonnummer: +31 (0)348 47 80 50

Projectnummer: 170627

Opgesteld door: De heer T. Vaessen, MSc

Paraaf:



Versie rapportage: Definitief

Datum: 26 september 2018

Bijlage: 1. Tekening onderzoek kraam- en
zomerverblijf
2. Tekening onderzoek winter- en paarverblijf



wij zijn lid van het
Netwerk Groene Bureaus



SAMENVATTING

Ter plaatse van de Plesmanweg 1-6 te Den Haag heeft Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De aanleiding van dit onderzoek is de voorgenomen renovatie van het gebouw in het plangebied.

Door middel van het nader onderzoek is het volgende vastgesteld voor het plangebied:

- 1 kraamverblijf van de gewone dwergvleermuis;
- 1 massawinterverblijf van de gewone dwergvleermuis;
- 3 paarverblijven van de gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer/paarverblijf van de gewone dwergvleermuis.

Indien er geen werkwijze kan worden gevolgd waarmee de aangetroffen vaste verblijfplaatsen worden gespaard, dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Naast de ontheffing dienen dan ook voldoende alternatieven beschikbaar te zijn voor de vernietigde verblijfplaatsen.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doelstelling	2
1.3	Wettelijk kader.....	2
2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN VOORGENOMEN INGREEP	3
2.1	Locatie	3
2.2	Beschrijving plangebied.....	3
2.3	Voorgenomen ingreep.....	3
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	4
4	RESULTATEN	6
4.1	Onderzoek naar kraam- en zomerverblijven.....	6
4.2	Onderzoek naar winter- en paarverblijven	6
4.3	Foeragegebied en vliegroute.....	6
5	BETEKENIS EN EFFECTEN.....	7
5.1	Betekenis van het plangebied voor vleermuizen	7
5.2	Effecten van de werkzaamheden op vleermuizen.....	7
6	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	8
6.1	Conclusie.....	8
6.2	Aanbevelingen	8
7	COMPENSERENDE EN MITIGERENDE MAATREGELEN.....	9
7.1	Compensatie.....	9
7.2	Mitigatie	9
7.3	Zorgplicht	9
8	VERANTWOORDING EN GELDIGHEID	10
8.1	Verantwoording.....	10
8.1	Geldigheidsduur	10

BIJLAGEN

1. Tekening onderzoek kraam- en zomerverblijf
2. Tekening onderzoek winter- en paarverblijf

1 INLEIDING

Op verzoek van Impact Vastgoed heeft Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd ter plaatse van Plesmanweg 1-6 te Den Haag.

1.1 Aanleiding

De aanleiding van het nader onderzoek naar vleermuizen is de voorgenomen renovatie van het gebouw op het plangebied. Bij dergelijke 'ruimtelijke ingrepen' moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van beschermde soorten op basis van de Wet natuurbescherming.

In het kader van de renovatie is in juni 2016 een ecologische beoordeling van het plangebied uitgevoerd (K&P 150438). Tijdens deze beoordeling is in enkele delen van het monumentale gebouw een spouwmuur met open stootvoegen vastgesteld. Deze stootvoegen kunnen een geschikte invliegopening voor vleermuizen zijn. Aan de hand van deze beoordeling is er in mei 2018 een nader onderzoek naar vleermuizen gestart.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen is om vast te stellen hoe het plangebied wordt gebruikt door deze soortgroep. Hierbij wordt antwoord gegeven op de vraag of er vaste verblijfplaatsen, belangrijke foerageergebieden en/of vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn. Aan de hand van dit onderzoek zal geconcludeerd worden of een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig is voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden.

1.3 Wettelijk kader

Vleermuizen zijn via Europese regelgeving beschermd. De Europese bescherming is overgenomen in de Wet natuurbescherming, waarin ook de nationale bescherming van flora en fauna is geregeld. Indien voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde soorten, dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.



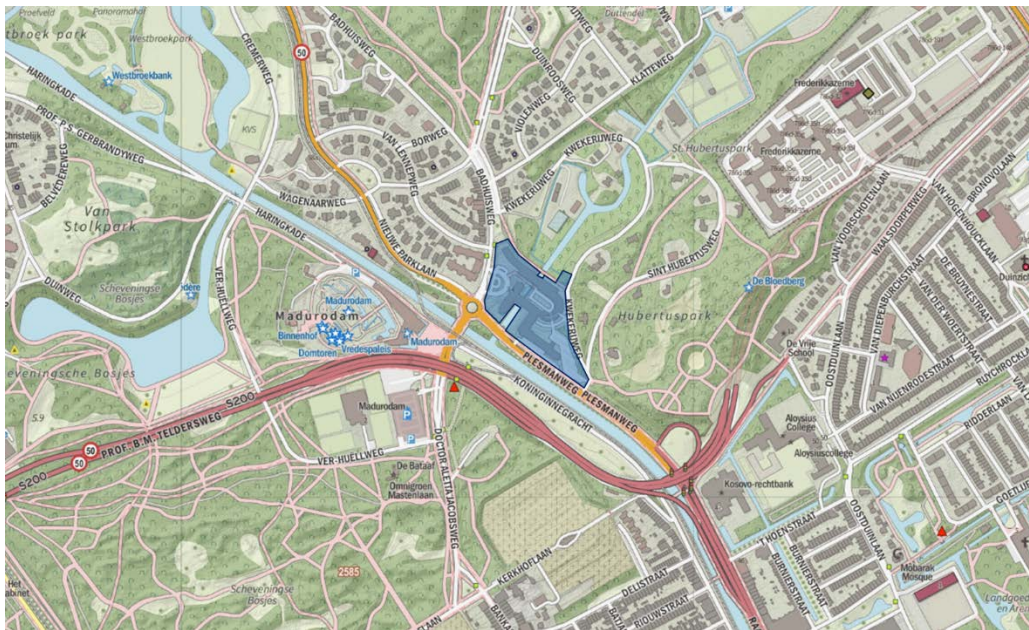
2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN VOORGENOMEN INGREEP

2.1 Locatie

Het plangebied is gelegen in de provincie Zuid-Holland, in de gemeente Den Haag. Het betreft het voormalige kantoor van het ministerie van Infrastructuur en Milieu met het bijbehorend terrein (zie figuur 1)

Het plangebied bevindt zich globaal ter plaatse van de Rijksdriehoek-coördinaten:

X: 80.643
Y: 457.400



Figuur 1: Kaart met daarop het plangebied (blauw) en de directe omgeving. (bron: OpenTopo op <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft Plesmanweg 1-6 in Den Haag. Op dit terrein bevindt zich een groot kantoorpand. Het omliggende terrein is grotendeels verhard met enkele bomen en struiken. Het totale plangebied is circa 2,8 hectare groot.

2.3 Voorgenomen ingreep

Het kantoorgebouw wordt volledig gerenoveerd. In het monumentale gedeelte van het gebouw komen appartementen en in de zogenaamde saxofon wordt nieuwbouw met appartementen gerealiseerd¹.

¹ <https://www.biedboek.nl/nl/realstate/view/40/plesmanweg-1-6-te-den-haag>

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd conform het “Vleermuisprotocol” (versie 2017) van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Het protocol beschrijft het vereiste minimumaantal inventarisaties en de juiste periode voor het inventariseren van de verschillende functies die het plangebied zou kunnen hebben voor vleermuizen.

Vleermuizen gebruiken gedurende het jaar verschillende soorten verblijven met elk hun eigen functie (zomerverblijven, paarverblijven, kraamkolonies en winterverblijven). Binnen een type verblijf gebruiken vleermuispopulaties een (vaste) cyclus van meerdere, dicht bij elkaar gelegen verblijfplaatsen, waartussen ze geregeld verhuizen. Vleermuizen zijn ook zeer trouw aan deze verblijfplaatsen en gebruiken ze meestal elk jaar opnieuw.

De onderzoeksinspanning is gericht op de mogelijke functies zomerverblijf, kraamkolonie, paarverblijf en winterverblijf voor alle gebouwbewonende soorten, maar op basis van de geringe grootte van aangetroffen potentiële invliegopeningen voornamelijk op gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Tevens is in alle inventarisaties aandacht besteed aan de potentiële aanwezigheid van vliegroutes en foeragegebieden.

Het nader onderzoek bestaat voor deze locatie uit:

- Drie voorjaarsrondes in de periode 15 mei t/m 15 juli: een avondronde en een ochtendronde, met minimaal 30 dagen tussenperiode en een extra avondronde voor de laatvlieger.
- Twee najaarsrondes in de periode 15 augustus t/m 1 oktober, met minimaal 20 dagen tussenperiode.
- Tevens is onderzoek gedaan naar winterzwermen, dit houdt in dat tenminste 2 rondes worden uitgevoerd in de periode 1 augustus t/m 10 september, dit betreft in aanvulling op de andere vijf rondes een extra ronde tussen middernacht en 2.00 uur in augustus en een verlenging van een najaarsronde tot 2.00 uur 's nachts.

De veldinventarisaties worden uitgevoerd door deskundige ecologen² van een ecologisch onderzoeksbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, onder coördinatie van de heer T. Vaessen. De inventarisaties zijn uitgevoerd met behulp van batdetectors, die het geluid van vleermuizen omzetten in hoorbare tonen (met eventueel vertraagde terugluisterfunctie), in combinatie met opnameapparatuur.

In overzicht 1 zijn de data en weersomstandigheden van de uitgevoerde veldbezoeken weergegeven.

² Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv hanteert definitie van het ministerie van EZ en de RVO: een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soort specifieke ecologie. De ervaring en kennis is tenminste opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Overzicht 1: uitgevoerde veldbezoeken nader onderzoek vlermuizen

Datum	Tijden bezoek	Weersomstandigheden*	Opmerkingen
22 mei 2018	ca. 21.30 uur t/m ca. 23.30 uur	min. 13,4 °C, max. 22,7 °C NNO 3 matig bewolkt, 0,0 mm neerslag	windkracht 2-3 bft, 100% bewolkt, droog, 19 °C
17 juni 2018	ca. 22.00 uur t/m ca. 0:00 uur	min. 14,6 °C, max. 20,0 °C ZW 4 helder, 0,0 mm neerslag	windkracht 4-5 bft, 100% bewolkt, droog, 15 °C
1 juli 2018	ca. 03.20 uur t/m ca. 05.20 uur	min. 16,7 °C, max. 28,2 °C O 5 geheel bewolkt, 0,0 mm neerslag	windkracht 3 bft, helder, droog, 17 °C
3 augustus 2018	ca. 0.00 uur t/m ca. 2.00 uur	min. 21,6 °C, max. 26,2 °C NNO 3 vrijwel geheel bewolkt, 0,0 mm neerslag	windkracht 1 bft, helder, droog, 16 °C
15 augustus 2018	ca. 23.00 uur t/m ca. 01.00 uur	min. 18,0 °C, max. 21,8 °C ZW 4 Vrijwel geheel bewolkt, 0,0 mm neerslag	windkracht 2-3 bft, lichtbewolkt, droog, 19 °C
10 september 2018	ca. 23.00 uur t/m ca. 02.00 uur	min. 16,9 °C, max. 18,1 °C WZW 4 Vrijwel geheel bewolkt, 0,0 mm neerslag	windkracht 3 bft, 50% bewolkt, droog, 16 °C

* Daggegevens van weerstation Hoek van Holland (bron: www.knmi.nl)

4 RESULTATEN

4.1 Onderzoek naar kraam- en zomerverblijven

Tijdens het bezoek op 22 mei 2018 zijn er vlak na zonsondergang 2-3 foeragerende gewone dwergvleermuizen langs de zuidelijke gevel van het gebouw waargenomen met extra activiteit in de hoeken. Er zijn tijdens dit bezoek geen essentiële functies aangetoond.

Kort na de start van het bezoek op 17 juni 2018 zijn er twee uitvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen (zie bijlage 1; A). Rond de bomen, het water en gevels was wederom veel activiteit van foeragerende gewone dwergvleermuizen. Andere waargenomen soorten zijn een passerende laatvlieger, een extensief foeragerende rosse vleermuis en een foeragerende ruige dwergvleermuis

Tijdens de laatste zomerronde op 1 juli 2018 is activiteit van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Hierbij is een zomerverblijfplaats geconstateerd op de (zuidelijke) Zuidwestgevel, bovenaan gevel in de ZW-hoek (zie bijlage 1; D). Rond deze tijd zijn er 10-15 zwermende en invliegende gewone dwergvleermuizen op de zuidwestgevel, bij de rechter regenpijp bovenaan de rechter gevel in de zuid westelijke hoek (zie bijlage 1; D) waargenomen. Deze wordt als kraamverblijf aangeduid. Het is niet uitgesloten dat het hier toch om een zomerverblijf gaat (vanwege de kleine hoeveelheid dieren), maar aangezien de waarneming tijdens het kraamseizoen is gedaan, wordt het in het kader van het voorzorgsbeginsel als kraamverblijf aangeduid.

Bij het onderzoek naar kraam- en zomerverblijven is een zomerverblijf en kraamverblijf vastgesteld.

4.2 Onderzoek naar winter- en paarverblijven

Tijdens het avondbezoek op 3 augustus 2018 zijn er enkele roepende vleermuizen waargenomen, maar dit was geen duidelijke baltsactiviteit. Op 3 plekken vanaf 4m hoogte (zie bijlage 2; G, I) zijn zwermende vleermuizen waargenomen. Aangezien deze plekken zeer dicht bij elkaar liggen, duidt op de aanwezigheid van een massawinterverblijf. De locatie komt ongeveer overeen met de locatie van het kraamverblijf. Hiernaast zijn er enkele foeragerende gewone en ruige dwergvleermuizen waargenomen.

Tijdens de 5^e ronde op 15 augustus 2018 zijn er wederom zwermende vleermuizen geconstateerd op vergelijkbare plaatsen als de vorige ronde. Het gaat hierbij om kleinere hoeveelheden, maar dit duidt ook op de aanwezigheid van een massawinterverblijf.

Op 10 september heeft de laatste ronde plaatsgevonden. Tijdens deze ronde was er minder activiteit dan tijdens de rondes ervoor. Wel zijn er 3 paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen waargenomen op plaatsen waar ook gezwermd werd.

Tijdens het onderzoek naar winter- en paarverblijven zijn er 3 paarverblijven vastgesteld. Op deze plekken waren tevens groepjes zwermende vleermuizen te vinden. Aangezien deze plekken erg dicht bij elkaar te vinden zijn kan dit worden gezien als een massawinterverblijf.

4.3 Foerageergebied en vliegroute

Tijdens alle inventarisaties zijn op diverse locaties in de omgeving van het plangebied enkele foeragerende vleermuizen waargenomen. Nabij het plangebied zijn echter geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes vastgesteld.

5 BETEKENIS EN EFFECTEN

5.1 Betekenis van het plangebied voor vleermuizen

Vaste verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Tijdens alle bezoeken concentreerde de activiteit zich rond de binnenzijde van het U-vormige deel (zie bijlage 2; A, G, I). Hier zit een groep van 10-15 gewone dwergvleermuizen tijdens de zomer (kraamverblijf). Tevens zwermen er hier meerdere vleermuizen in augustus. Dit duidt op een massawinterverblijf. Op deze locaties zijn tevens baltende vleermuizen waargenomen. De 3 locaties met activiteit hebben zijn dus aangewezen als verblijf met meerdere functies: een kraamverblijf, een massawinterverblijf en 3 paarverblijven. Hiernaast is er nog een gecombineerd zomer- en paarverblijf gevonden (zie bijlage 1; D).

Foerageergebied

Ondanks dat er enkele foeragerende individuen zijn waargenomen, zijn er tijdens de locatiebezoeken geen aanwijzingen gevonden dat de directe omgeving van het plangebied fungeert als een belangrijke foerageergebied.

Vliegrouete

Er zijn tijdens de locatiebezoeken geen aanwijzingen gevonden dat in de directe omgeving van het plangebied een belangrijke vliegrouete loopt.

5.2 Effecten van de werkzaamheden op vleermuizen

Op basis van de waarnemingen en de bouwstijl bevinden de verblijfplaatsen zich in de spouw van het gebouw. De verblijfplaatsen bevinden zich op meerdere plekken rondom het gebouw. Door de werkzaamheden zullen naar verwachting alle aangetroffen vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het plangebied verdwijnen.

6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusie

De werkzaamheden zullen leiden tot beschadiging en vernietiging van een gecombineerd zomer- en paarverblijf, drie paarverblijven, een kraamverblijf en een massawinterverblijf van de gewone dwergvleermuis. Derhalve wordt door het uitvoeren van de werkzaamheden de verbodsbepaling betreffende het beschadigen, vernielen of wegnemen van voortplantings-, vaste rust- of verblijfplaatsen overtreden.

De mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing hangt sterk af van de aanwezige beschermde soorten. Voor enkele zwaar beschermde soorten (waaronder vleermuizen) geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt, indien er geen alternatief beschikbaar is en een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn van toepassing is. Tevens mag er geen afbreuk worden gedaan aan het streven om de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

6.2 Aanbevelingen

Ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden zal een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden bij de provincie Zuid-Holland. Voor de aanvraag dient er rekening mee gehouden te worden dat extra voorwaarden gelden bij soorten in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals de gewone dwergvleermuis:

- Er is geen alternatief voor de activiteit.
- De werkzaamheden hebben betrekking op een wettelijk belang conform de Habitatrichtlijn.

Alternatief

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal in een activiteitenplan onderbouwd moeten worden waarom het gebouw aan de Plesmanweg 1-6 niet gehandhaafd kunnen blijven en of er alternatieven beschikbaar zijn waarbij de verblijfplaatsen niet verloren zullen gaan.

Wettelijk belang

De mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing hangt sterk af van de aanwezige beschermde soorten. Voor enkele zwaar beschermde soorten (waaronder vleermuizen) geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt, indien er geen alternatief beschikbaar is en een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn van toepassing is:

- de bescherming van flora en fauna;
- de veiligheid van het luchtverkeer;
- de volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Het gekozen wettelijk belang zal ten behoeve van de ontheffingsaanvraag onderbouwd moeten worden in een activiteitenplan.

7 COMPENSERENDE EN MITIGERENDE MAATREGELEN

7.1 Compensatie

Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden dienen maatregelen genomen te worden om tijdens de sloopwerkzaamheden alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden. De te vernietigen zomer-, kraam-, winter en paarverblijfplaats dienen in ruime mate gecompenseerd te worden. Voor elke verblijfplaats die verloren gaat, moeten meerdere nieuwe verblijfplaatsen aangeboden worden met dezelfde functie als de te verwijderen verblijfplaats.

In de directe omgeving van het plangebied (<200 meter) moeten minimaal 16 (tijdelijke) vleermuiskasten opgehangen worden om te kunnen mitigeren voor de aanwezige zomer- en baltsverblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuizen. Dit aantal is gebaseerd op 4 kasten per aanwezige zomer- en paarverblijfplaats. Tevens moet er een grote kraamkast opgehangen worden om de aanwezige kraamkolonie met gewone dwergvleermuizen een uitwijkmogelijkheid te bieden tijdens de werkzaamheden.

Voor vervanging van winterverblijfplaatsen zijn er geen standaard oplossingen bekend. Dit betreft maatwerk. Vervangende winterverblijfplaatsen moeten altijd onder begeleiding van een ecoloog bepaald worden en monitoring van de effectiviteit van de genomen maatregel kan aan de orde zijn. Ook mag er niet in de winter gewerkt worden en er moet direct in permanente voorzieningen worden geïnvesteerd in de nieuwe situatie.

7.2 Mitigatie

Naast het aanvragen van een ontheffing dient te allen tijde ook rekening gehouden te worden met mitigatie van de aanwezige soorten. Dit houdt in dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met deze soorten. Het doel is dat de soorten zo weinig mogelijk hinder van de werkzaamheden ondervinden. De mitigerende maatregelen worden vastgelegd in het ecologisch werkprotocol.

7.3 Zorgplicht

Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de wet ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt dus voor alle te slopen bebouwingen, ook die waar geen beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn.

Om de zorgplicht te concretiseren, is een aantal simpele en werkbare methoden omschreven, zodat aan de zorgplicht kan worden voldaan. Dit betreft de volgende maatregelen:

- De werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang plaats laten vinden.
- Gebruik maken van gerichte lichtbronnen (afschermen aan de boven- en achterzijde).
- Het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zo veel mogelijk beperken als het gebruik van licht na zonsondergang niet te voorkomen is.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied controleren op (beschermde) dieren en deze de ruimte geven te vluchten.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving controleren op broedende vogels (indien de werkzaamheden tussen maart en augustus starten).
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op de aanwezigheid van (beschermde) dieren op en rond het terrein.
- Bij de aanwezigheid van (beschermde) dieren: deze de tijd gunnen om te vluchten.
- Waar noodzakelijk de hulp van een deskundige inroepen.
- Indien men (andere) beschermde soorten aantreft, altijd het advies van een deskundige inwinnen.

8 VERANTWOORDING EN GELDIGHEID

8.1 Verantwoording

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een onafhankelijk adviesbureau en verklaart hierbij geen financiële of juridische belangen te hebben bij de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek.

Deze rapportage is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring binnen Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv. Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee het veldwerk is uitgevoerd, is Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv niet verantwoordelijk voor eventuele afwijkingen en voor de eventuele gevolgen daarvan.

Het is niet toegestaan dit rapport zonder schriftelijke toestemming van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv anders dan in zijn geheel (met inbegrip van bijlagen) te reproduceren.

8.1 Geldigheidsduur

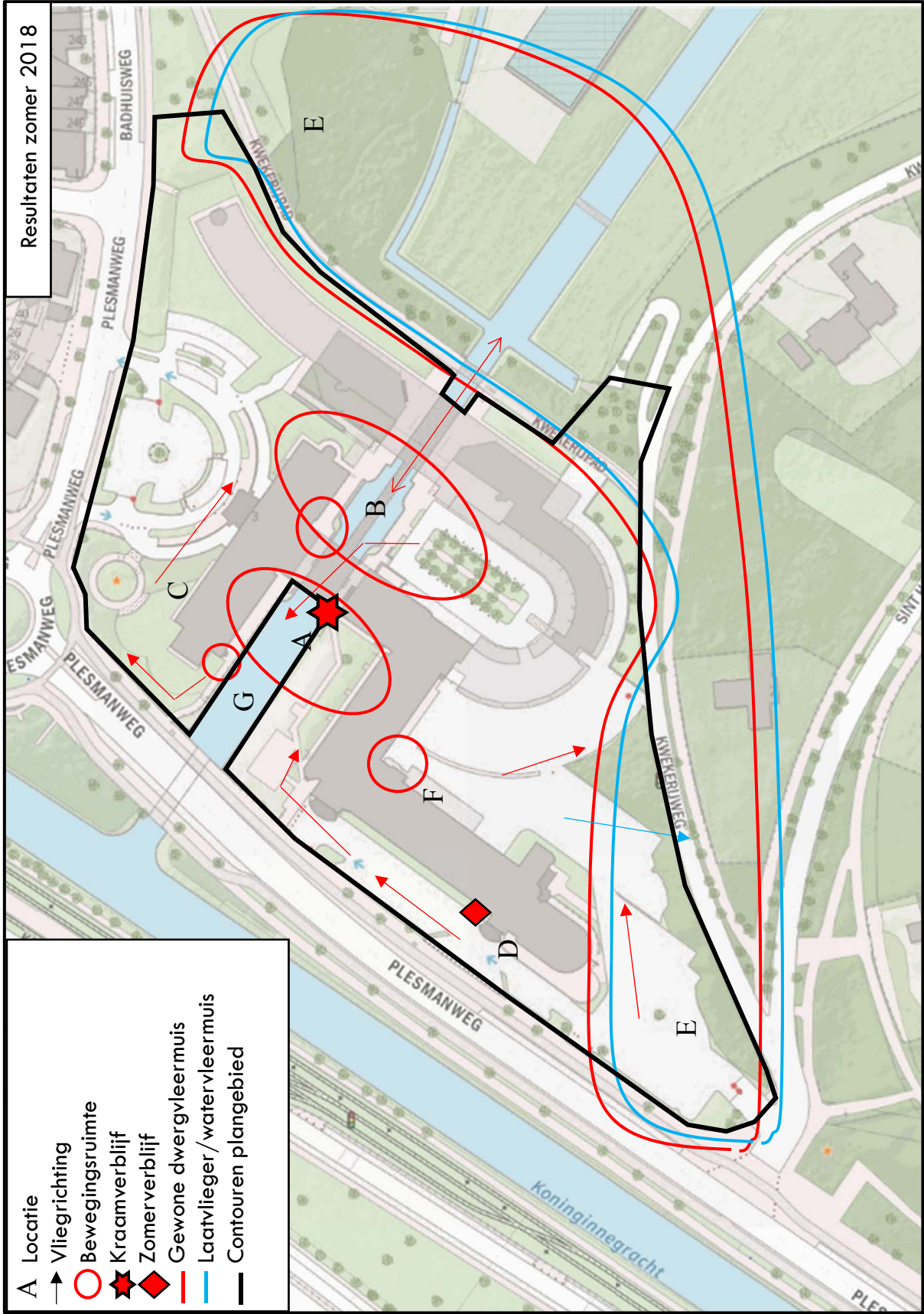
In het kader van de Wet natuurbescherming mogen onderzoeksgegevens van beschermde soorten maximaal 3 jaar oud zijn. Hierbij is een voorwaarde dat weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dergelijke veranderingen wel plaats hebben gevonden, moeten de gegevens recenter zijn.



BIJLAGE 1

TEKENING ONDERZOEK KRAAM- EN ZOMERVERBLIJF

Resultaten zomer 2018

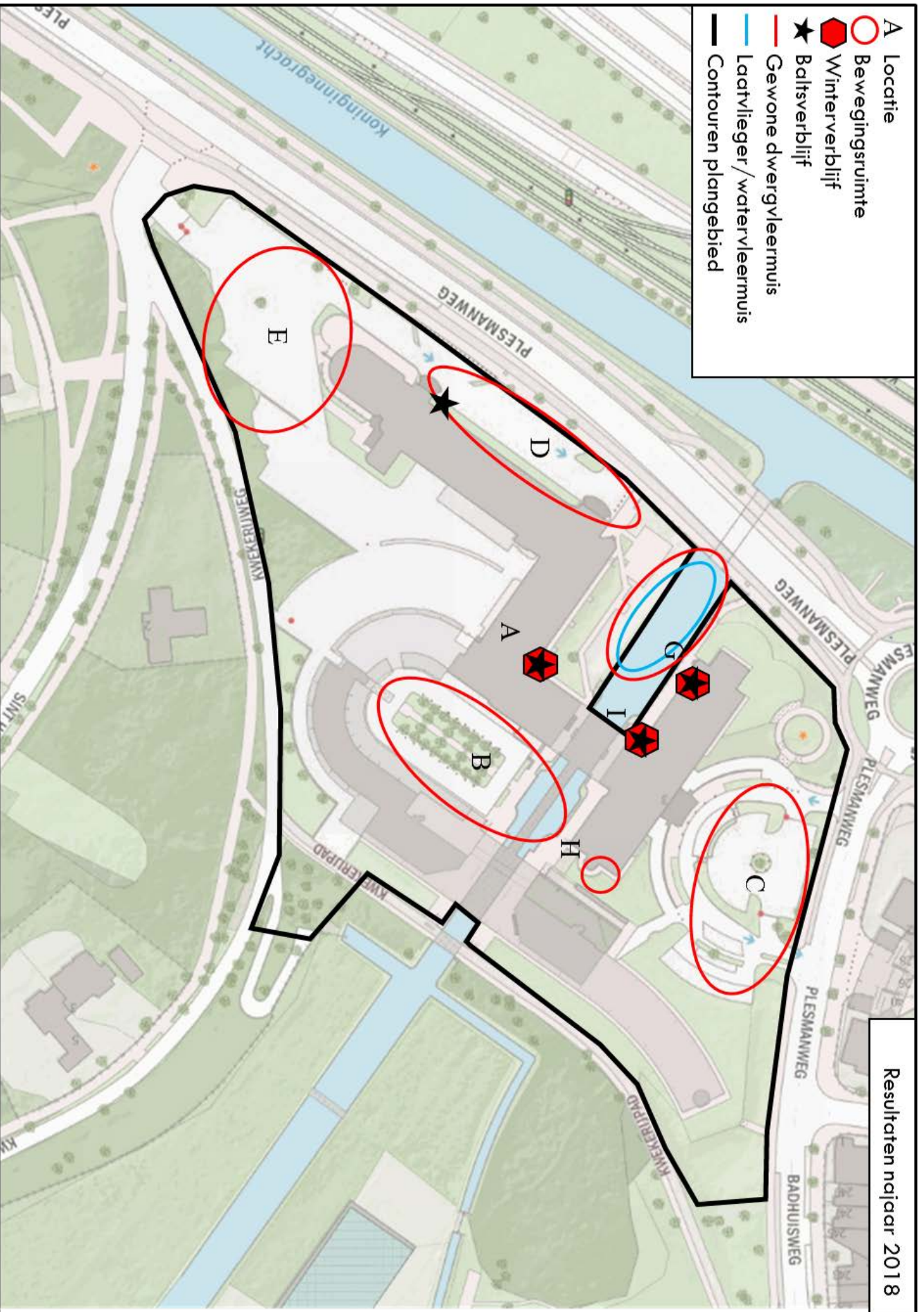




BIJLAGE 2

TEKENING ONDERZOEK WINTER- EN PAARVERBLIJF

- A Locatie
- Bewegingsruimte
- ◼ Winterverblijf
- ★ Baltsverblijf
- Gewone dwergvleermuis
- Laativlieger/ watervleermuis
- Contouren plangebied

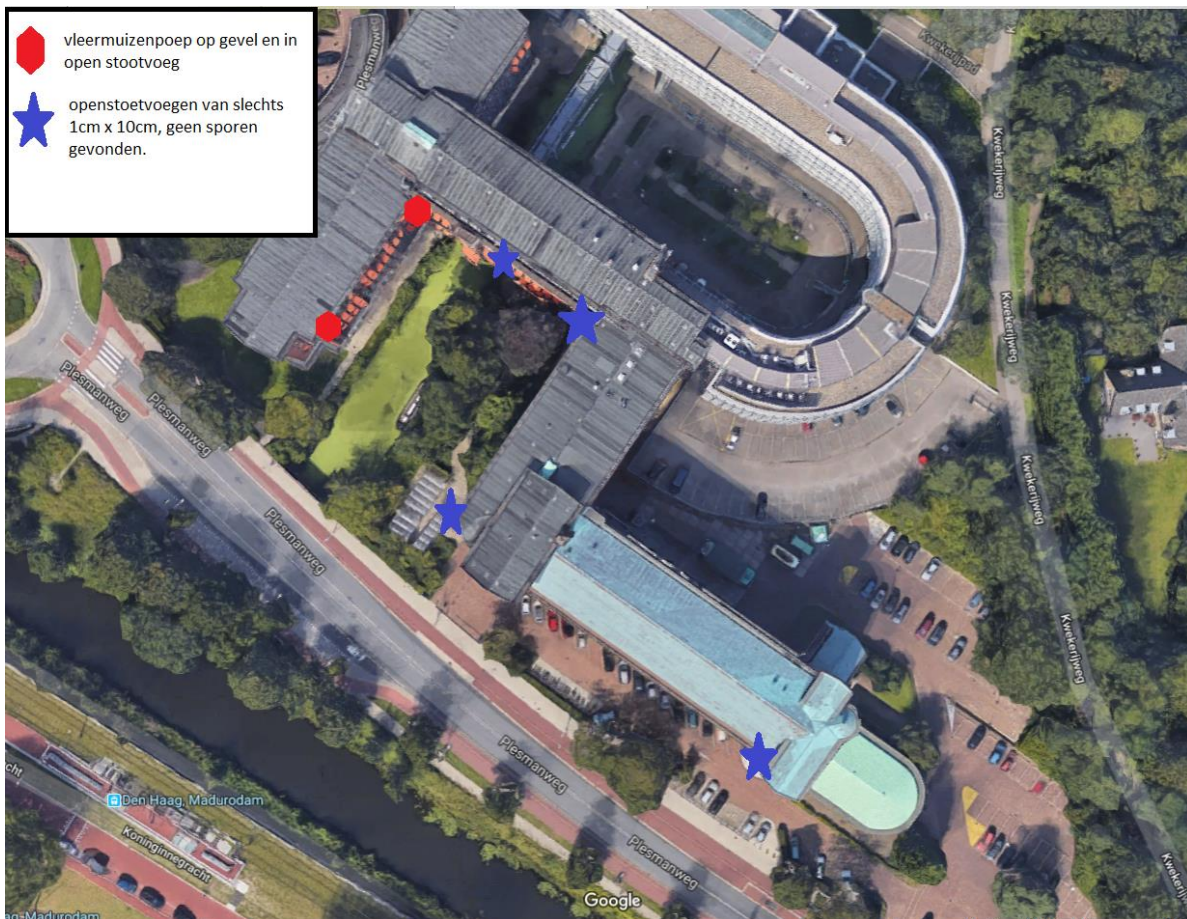


Betreft: Naderonderzoek potentiële verblijfplaatsen vleermuizen

Op Woensdag 20 Maart 2019 hebben wij in opdracht van Plesmanweg Monument B.V. een nadere inspectie uitgevoerd aan de gevels van de Plesmanweg 1-6 te Den Haag, i.v.m. de lopende aanvraag wet natuurbescherming onder zaaknummer 00540308.

De reden hiervoor is om meer duidelijkheid te krijgen in de mogelijke potentiële verblijfplaatsen, uit bureau onderzoek is gebleken dat het pand bijna geen spouwmuren heeft wat eerder wel geconcludeerd werd in het nader ecologische onderzoek van 'Koenders en Partners' (Projectnummer: 170627). Zij gaven aan van buitenaf open stootvoegen gezien te hebben, dit is correct echter lijden deze niet allemaal tot een spouwmuur.

Ons naderonderzoek hebben wij uitgevoerd met behulp van een 25meter hoogwerker, camera en endoscoop. De locatie vastgesteld in het nader ecologische onderzoek hebben wij grondig bekeken, hieruit is de onderstaande conclusie gekomen.



Afb. 1. Locaties bekeken open stootvoegen

De aangetroffen openstoot voegen waren slechts 1cm breed en 10cm diep, sommige zaten vol met spinnen rag anders hadden cementresten wat zorgt voor scherpe delen. Slechts in één openstoot voeg troffen wij vleermuizenpoep aan (zie afb. 2), op een andere gevel troffen we een spoor van vleermuizen poep aan op de gevel.

Uiteindelijk is vastgesteld doormiddels van een extra vleermuiscontrole op 18-04-2019 dat de vleermuizen gebruik maken van de ruimtes achter de zonwering, hier hebben we ook invliegende dieren waargenomen.

Plesmanweg 20graden, droog, windstil, zonnig

ca. 30 zwermende gewone dwergvleermuizen rondom winterverblijf

Met de endoscoop zijn ook foto's gemaakt en vanaf de grond als bewijslast zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding met endoscoop achter zonwering, groep van circa 30 tot misschien wel 60 gewone dwergvleermuizen. Onderstaande foto is de controle











**omgevingsdienst
HAAGLANDEN**

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E vergunningen@odh.nl
I www.odh.nl

Kingfisher Natuurprojecten
T.a.v. de heer E. Teijgeler
Lekdijk 28 a
2967 GB LANGERAK

Datum	Uw Brief	Ons Kenmerk	Afdeling	Contactpersoon
- 8 APR. 2019	-	ODH-2019-00021211	Toetsing & Vergunningverlening Milieu	J. Weijers
Bijlage(n)	Uw Kenmerk	Zaaknummer	Team	Telefoonnummer
-	797	00540308	T&V Groen	06 1515 0856
Betreft	verzoek om aanvullende informatie, Plesmanweg 1-6 te Den Haag			E-mail Jacqueline.Weijers@odh.nl

Geachte heer Teijgeler,

Op 12 december 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag betreft het renoveren van een monument aan de Plesmanweg 1-6 te Den Haag en de aanwezigheid hierbij van de gewone dwergvleermuis.

Wij hebben de aanvraag getoetst en komen tot de conclusie dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

De aanvraag dient u op de volgende punten aan te vullen:

Werkzaamheden en planning

1. In de onderzoeksrapportage wordt gesproken over nieuwbouw in de zogenaamde saxofoon. Het activiteitenplan heeft het over renovatie van het monument. Wij vragen u aan te geven welke werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is raadzaam hierbij ook de werkzaamheden te noemen die naar uw mening geen overtreding van de Wnb veroorzaken.
2. Wij vragen u tevens een meer gedetailleerde planning van de uit te voeren werkzaamheden aan te leveren. Wanneer worden de werkzaamheden aan welke gevel uitgevoerd en hoe lang duren de werkzaamheden per gevel? In het activiteitenplan wordt verwezen naar het activiteitenplan van de architect, maar hierin is geen planning opgenomen. Tevens ontbreekt de werkvolgorde. U dient in de planning ook de uitvoering van de mitigerende en compenserende maatregelen op te nemen.

Onderzoek

3. In de onderzoeksrapportage ontbreken de gegevens over het aantal waarnemers dat is ingezet tijdens de veldbezoeken. Wij vragen u deze gegevens aan te leveren zodat wij kunnen nagaan of het onderzoek conform het Vleermuisprotocol is uitgevoerd.

Effectbepaling

4. Er wordt geconcludeerd dat er een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Wat echter ontbreekt is een inschatting op basis van expert judgment voor het aantal overwinterende vleermuizen in de bebouwing. Op deze manier is het niet mogelijk het negatieve effect op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis te bepalen. Wij vragen u een reële inschatting te maken van de grootte van de massawinterverblijfplaats in het plangebied.
5. Zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis fungeren doorgaans ook als winterverblijfplaats gedurende milde winters door één of enkele individuen. Is deze functie in het plangebied uit te sluiten? Zo ja, waarom?

Maatregelen

6. Omdat een planning van de werkzaamheden ontbreekt, is niet te bepalen wanneer de aanwezige verblijfplaatsen worden aangetast. Hiermee is het negatieve effect op de lokale populatie niet te bepalen. Wij vragen u aan te geven wanneer de aanwezige verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt gaan worden.
7. De manier van ongeschikt maken van de bebouwing is te summier omschreven. Het plaatsen van exclusion flaps geeft weinig zekerheid. Het is lastig met zekerheid te stellen dat alle invliegopeningen zijn afgedekt, de gewone dwergvleermuis heeft aan een kleine kier al voldoende. Ook kunnen de exclusion flaps makkelijk loslaten als gevolg van bijvoorbeeld wind. Op welke manier wordt vastgesteld dat de aanwezige vleermuizen de bebouwing hebben verlaten?
8. De voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen zijn niet concreet en te vrijblijvend. Wij vragen u aan te geven welke maatregelen getroffen gaan worden. Denk hierbij aan aantallen alternatieve verblijfplaatsen, type verblijfplaats en de locaties waar deze worden gerealiseerd. Tevens dient een planning aangeleverd te worden waaruit blijkt wanneer de alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd worden (zie ook vraag 2).
9. Voor wat betreft de twaalf tijdelijke kasten worden deze later mogelijk in de gevel ingebouwd. Indien dit niet gebeurt, op welke manier worden de aanwezige zomer- en paarverblijfplaatsen dan gecompenseerd? Overigens wordt in het activiteitenplan aangegeven dat er zestien tijdelijke alternatieven worden gerealiseerd. Wij vragen u te verduidelijken hoeveel alternatieven er aangeboden gaan worden.
10. Het is niet duidelijk op welke manier gemitigeerd wordt. Er wordt gesproken over twaalf tijdelijke vleermuiskasten aan een tweetal paalconstructies. Hoe zit dit eruit en waar wordt dit gerealiseerd? Waarom is dit een geschikt alternatief voor datgene wat verloren gaat? Zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis kunnen niet vervangen worden door kasten aan bomen, dus waarom gaat dit wel werken?
11. Een winterverblijfplaats is niet tijdelijk te mitigeren en er dient direct geïnvesteerd te worden in permanente alternatieven en de kwetsbare periode dient ontzien te worden. Op welke manier wordt hiermee rekening gehouden?
12. In de permanente situatie worden vier gecombineerde kraam/winterverblijfplaatsen gerealiseerd. Kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis moeten veel bezonning kennen en daarmee zuid-georiënteerd worden gerealiseerd. Winterverblijfplaatsen daarentegen moeten koel blijven en daarmee bij voorkeur noord-georiënteerd geplaatst worden. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?
13. Een massawinterverblijfplaats is niet te compenseren met een inbouwkast. Deze is te klein en biedt daarmee te weinig verschillende microklimaten. Waarom is deze manier van compenseren voldoende om de aanwezige winterverblijfplaats te compenseren?
14. Het is niet duidelijk op welke manier rekening wordt gehouden met gewenningstijd die de aanwezige individuen van de gewone dwergvleermuis nodig hebben om de alternatieve verblijfplaatsen te ontdekken. Wij vragen u te beredeneren op welke manier hiermee rekening is gehouden in de huidige planning.

Gunstige staat van instandhouding

15. Er wordt gesteld dat de werkzaamheden een verwaarloosbare invloed op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis hebben. De aantasting van kraam- en massawinterverblijfplaatsen kunnen een groot negatief effect hebben op de lokale populatie van de soort. Met name massawinterverblijfplaatsen zijn erg zeldzaam en er is weinig bekend over de mitigatie en compensatie van deze functie. Het aantasten van deze functies veroorzaken hoe dan ook een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding, zelfs als het slechts een tijdelijk effect is. Wij vragen u aan te geven waarom de uitvoering van de werkzaamheden een verwaarloosbare invloed op de gunstige staat van instandhouding heeft.
16. Er wordt gesteld dat er voldoende uitwijkmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis voorhanden zijn op lokaal niveau. Wij vragen u deze uitwijkmogelijkheden inzichtelijk te maken. Met name de aanwezigheid van alternatieve kraam- en winterverblijfplaatsen zijn belangrijk om de gunstige staat van instandhouding te kunnen garanderen.
17. Bij de aanvraag mist een uiteenzetting van eventuele negatieve cumulatieve effecten. Wij vragen u na te gaan of er in de omgeving ruimtelijke ingrepen recent zijn gestart of binnenkort worden opgestart, waardoor mogelijk een negatief cumulatief effect op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis ontstaat.

Belang

18. In de belangenonderbouwing wordt verwezen naar de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 en Agenda Ruimte voor de Stad. Deze documenten zijn niet aangeleverd met de aanvraag en daarnaast lijkt het erop dat de visie nog niet is goedgekeurd door gemeente en/of provincie. Wij vragen u aan te geven wat de huidige status van de visie is. Voor wat betreft de Agenda Ruimte voor de Stad vragen wij u aan te geven wat de functie en status van dit document is en daarnaast het fysieke document aan te leveren.
19. In de aanvraag wordt gesproken over de realisatie van verschillende functies. Alleen de functie wonen is nader onderbouwd. Wij vragen u aan te geven wat er in de nieuwe situatie wordt gerealiseerd in het plangebied en wat het belang van deze realisatie is.
20. Het plangebied betreft een Rijksmonument en dient behouden te blijven. Er is echter niet onderbouwd waarom de geplande werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Is er een rapport beschikbaar dat onderbouwd dat onderhoud noodzakelijk is om het monument duurzaam te behouden?

Andere bevredigende oplossing

21. De alternatievenafweging dient in te gaan op het probleem beschreven onder de belangenonderbouwing. Er wordt gesteld dat er geen alternatief is voor de duurzame instandhouding van het monument. Er is echter in de belangenonderbouwing niet onderbouwd wat de huidige staat van het gebouw is. Indien dit onderbouwd kan worden, dient aanvullend aangegeven te worden welke alternatieve werkwijzen zijn overwogen om het pand te herstellen. Hierbij dient aannemelijk te worden gemaakt dat er geen andere werkwijze beschikbaar is die een beperkt negatief effect veroorzaken op de gewone dwergvleermuis. Wij vragen u deze afweging aan te leveren.
22. In het plangebied worden verschillende functies gerealiseerd, maar niet onderbouwd is waarom deze functies niet op een andere locaties gerealiseerd kunnen worden. Wij vragen u aan te geven waarom de transformatie van het plangebied noodzakelijk is. Waarom is het niet mogelijk de renovatie uit te voeren zonder daarbij de functie van het pand te veranderen?

Aanvullend onderzoek

Op 28 maart 2019 hebben wij een bericht ontvangen waarin wordt verzocht de aanvraag aan te passen naar aanleiding van een aanvullend onderzoek vanaf een hoogwerker. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat de massawinterverblijfplaats en de kraamverblijfplaats, waarvan de aanwezigheid door middel van waarnemingen tijdens de veldbezoeken, niet aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Het feit dat individuen



omgevingsdienst HAAGLANDEN

van de gewone dwergvleermuis zijn waargenomen, geeft aan dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn. Indien de aanvraag gewijzigd moet worden, dient aannemelijk gemaakt te worden dat deze verblijfplaatsen niet aanwezig zijn. Op dit moment is dat nog niet gebeurd en gaan we dan ook uit van de onderzoeksresultaten. Indien u van mening bent dat u de afwezigheid van de verblijfplaatsen aannemelijk kunt maken, raden wij u aan bewijsmateriaal aan te leveren.

Aanleveren van gegevens

Overeenkomstig artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht stellen wij u in de gelegenheid om binnen 28 dagen na dagtekening van deze brief uw aanvraag aan te vullen op bovengenoemde punten. Indien wij niet binnen de gestelde termijn de gevraagde gegevens hebben ontvangen, kunnen wij besluiten het verzoek buiten behandeling te stellen.

U kunt de gevraagde gegevens mailen aan vergunningen@odh.nl of zenden aan de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Toetsing & Vergunningverlening Milieu, Postbus 14060, 2501 GB Den Haag, onder vermelding van uw bedrijfsgegevens en het zaaknummer 00540308.

Verder wijzen wij u erop dat, omdat uw aanvraag niet compleet is, de wettelijke beslistermijn op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt opgeschort vanaf de dag van verzending van deze brief. De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. K.J. Alblas
Teamleider Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden