

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88

overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij

Remco Reurink
telefoon 038 499 89 88
R.Reurink@overijssel.nl
Zaaknummer 5139238

Aannemersbedrijf Valk B.V.
De heer H. Valk
Dalvoordeweg 22
7688 PV DAARLE

Datum	Kenmerk	Pagina	Bijlagen	Uw brief	Uw kenmerk
08.02.2019	2019/0026770	1 van 18			

Onderwerp: Ontheffing Wet natuurbescherming

Geachte heer Valk,

U heeft, namens Aannemersbedrijf Valk B.V., een aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet natuurbeschermings – onderdeel soorten¹ (verder Wnb - soorten) bij ons ingediend. Deze hebben wij op 1 november 2018² ontvangen. De aanvraag heeft u tussentijds gewijzigd³. Deze gewijzigde aanvraag is het uitgangspunt voor deze ontheffing. De aanvraag betreft de transformatie van het kantoorgebouw 'De Werfhorst' aan de Botermakerstraat 1 tot en met 11 in Raalte. In deze brief geven wij onze beslissing weer.

Besluit

Wij verlenen u een ontheffing⁴ van verbodsbepalingen voor een soort van de Habitatrichtlijn. In het bijzonder gaat het om het verbod om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen⁵, alsmede van het verbod om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren⁶.

Deze ontheffing is in verband met de transformatie van het kantoorgebouw 'De Werfhorst' aan de Botermakerstraat 1 tot en met 11 in Raalte.

De motivering voor ons besluit is in bijlage 2 (overwegingen) weergegeven.

¹ In het kader van art. 3.8, eerste lid van de Wnb.
² EDO-kenmerk 2018/0497643.
³ EDO-kenmerk 2019/0017641.
⁴ Op basis van art. 3.8, eerste lid van de Wnb.
⁵ Art. 3.5, vierde lid van de Wnb.
⁶ Art. 3.5, tweede lid van de Wnb.

De volgende stukken van de aanvraag maken onderdeel uit van de ontheffing:

- Rapport: 'Nader onderzoek flora en fauna De Werfhorst te Raalte', van 16 oktober 2018;
- Handleiding Bouwinstructies vleermuiskast SILVAVIR VK01.

Deze ontheffing is geldig vanaf 1 april 2019 tot en met 30 september 2020.

Voorschriften

Aan ons besluit verbinden wij voorschriften. Deze zijn in bijlage 1 weergegeven.

Leges

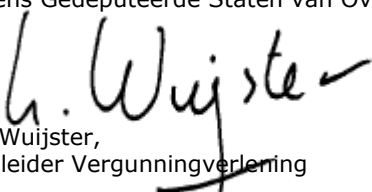
U bent voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd⁷. De verschuldigde leges voor dit besluit bedragen € 1.757,00.

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een factuur. Op deze factuur staat tevens vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Vragen

Heeft u vragen? Belt u dan met Remco Reurink, te bereiken tijdens kantooruren op nummer 038 499 89 88. Schrijft u ons een brief of e-mail? Behandel dan één onderwerp per brief of e-mail. Wilt u ook het zaaknummer Z-HZ_WNB-2018-004269 vermelden? Op die manier kunnen wij sneller op uw vraag of opmerking reageren.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,


Lars Wuijster,
teamleider Vergunningverlening

Bijlagen:

Bijlage 1	Voorschriften
Bijlage 2	Overwegingen bij het besluit
Bijlage 3	Omstandigheden vleermuisonderzoek
Bijlage 4	Permanente vleermuisvoorziening
Bijlage 5	De te gebruiken tijdelijke vleermuiskasten

Afschriften

Een afschrift van dit besluit is tevens verzonden aan:

- Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte;
- Ecoquickscan, mevr. Nieuwenhuis, 't Grieth 10, Loo.

⁷ Belastingverordening Overijssel

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken, als u belanghebbende bent.

Stuurt u dan een bezwaarschrift aan ons. Wij controleren dan of wij een juist besluit hebben genomen.

Uw bezwaarschrift is een brief die aan een aantal eisen moet voldoen.

De wet stelt eisen aan uw bezwaarschrift. Die eisen zijn:

1. U zegt met welk besluit u het niet eens bent. Dit doet u door in uw bezwaarschrift het kenmerk te vermelden dat op onze brief staat.
2. U zegt waarom u het niet eens bent met dit besluit.
3. U zet uw naam, adres, handtekening en de datum op uw bezwaarschrift.
4. U verstuurt het bezwaarschrift op tijd. Op onze brief staat een verzenddatum. U stuurt ons binnen zes weken na die datum uw bezwaarschrift.

Uw bezwaarschrift kunt u op 3 manieren aan ons versturen.

1. Met de post naar: Gedeputeerde Staten van Overijssel, Team Juridische zaken, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.
2. Via internet. U gebruikt daarvoor ons digitale bezwaarformulier. U vindt het formulier via <https://forms.overijssel.nl/bezwaar-klacht/bezwaar-beslissing/>.
3. Met een faxbericht. Het faxnummer van het team Juridische Zaken is: 038 - 425 48 02.

Wat als u niet kunt wachten tot er een nieuw besluit is genomen?

Ook als u bezwaar maakt treedt dit besluit gewoon in werking. Dat kan vervelende gevolgen voor u hebben. U kunt de rechtbank dan vragen een voorlopige beslissing te nemen, door een zogeheten 'voorlopige voorziening' aan te vragen. Dit is een aparte procedure die loopt naast de door u gestarte bezwaarprocedure. Voor de behandeling van uw verzoek om een voorlopige voorziening betaalt u een bedrag. De rechter kan beslissen dat wij dat bedrag aan u moeten vergoeden. Voor informatie over het indienen van een verzoek belt u met de Rechtbank Overijssel: 088 - 361 55 55.

BIJLAGE 1 - VOORSCHRIFTEN

Moet u volgens voorschriften iets melden of contact opnemen met het bevoegd gezag? Geeft u dan altijd aan dat het gaat om de Wet natuurbescherming - soortenbescherming, de naam van het project en ons kenmerk van dit besluit. Daarmee is direct duidelijk voor welk deel van de organisatie de melding of uw verzoek bestemd is. Het meldpunt is bereikbaar via de telefoon onder nummer 038 425 24 23 of via het e-mailadres meldpunt@overijssel.nl.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. Deze ontheffing is alleen geldig voor (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
2. **Minimaal een week voor aanvang van de werkzaamheden** dient u de datum van de start te **melden** bij het meldpunt.
3. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie aanwezig te zijn. Op verzoek van de bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren moet deze worden getoond.
4. De ontheffinghouder neemt direct contact op met het meldpunt als bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen.
5. Als de ontheffinghouder het voornemen heeft af te wijken van de uitvoeringsperiode, de voorgeschreven middelen of van de voorgenomen handelingen als weergegeven in de aanvraag, dan dient hij dit ter goedkeuring voor te leggen aan de provincie. Voor deze wijzigingen moeten opnieuw de effecten op de betrokken soorten beoordeeld worden. Alleen na toestemming van de provincie is de voorgenomen afwijking toegestaan. Neem voor overleg contact op met het meldpunt.

Soortspecifiek

6. U dient bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode van de gewone dwergvleermuis. De voortplantingsperiode loopt globaal van half mei tot en met augustus. De overwinteringsperiode loopt globaal van november tot en met maart. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ecologisch deskundige⁸ op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De deskundige dient dit vooraf af te stemmen via het meldpunt.

⁸ De provincie Overijssel verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanden waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op HBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soorten herkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied); en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of bescherming.

7. U dient voor 1 maart 2019 minimaal 16 houten vleermuiskasten te plaatsen als tijdelijke maatregel. U moet het type kast gebruiken conform bijlage 5 van dit besluit. Deze kasten plaatst u op de volgende wijze:
 - a. De kasten worden in de directe omgeving van de verblijfplaatsen opgehangen, binnen 100 á 200 meter van de oorspronkelijk verblijfplaats;
 - b. Het plaatsen van kasten dient onder begeleiding van de ecologische deskundige te gebeuren;
 - c. De kasten worden opgehangen op minimaal 3 meter hoogte en hebben een vrije aanvliegroute;
 - d. De locatie is vrij van kunstlicht, vrij van verstoring en buiten het bereik van roofdieren;
 - e. De kasten worden zoveel mogelijk opgehangen in verschillende windrichtingen, zodat verschillende microklimaten worden aangeboden;
 - f. De kasten worden opgehangen onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis;
 - g. De locaties van de kasten (adres gebouw) moeten na plaatsing worden genoteerd in het logboek (conform voorschrift 11).
8. In de periode april-half mei 2019 of september-oktober 2019 moet het gehele kantoorgebouw ongeschikt gemaakt worden als verblijfplaats voor vleermuizen. De verblijfplaatsen moeten 3 tot 5 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. Het ongeschikt maken dient te gebeuren door de daktrim en de kozijnen te verwijderen, door voldoende grote tochtgaten te maken in de spouwmuren, en door de hoeken van de buitenmuren over de volledige hoogte van de muur of verdieping te verwijderen. Het ongeschikt maken dient onder begeleiding van een ecologische deskundige op het gebied van vleermuizen plaats te vinden. Een week voorafgaand aan het ongeschikt maken moet u de toezichthouder melden wanneer u gaat starten met het ongeschikt maken. Na het ongeschikt maken moet een controle worden uitgevoerd met behulp van een batdetector. Deze controle moet uitgevoerd worden door de ecologisch deskundige(n). Indien alsnog vleermuizen worden aangetroffen, dan moeten extra maatregelen getroffen worden om de verblijfplaatsen verder ongeschikt te maken. De ecologisch deskundige bepaalt dat. Deze procedure dient herhaald te worden totdat geen exemplaren meer waargenomen worden. De werkzaamheden mogen pas starten als uit de controle blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
9. Onder de gootlijn van het te transformeren kantoorpand moeten open stootvoegen van 1,5 tot 2 centimeter breed aangebracht worden in de buitengevel. Er dient minimaal 1 open stootvoeg aanwezig te zijn per 2 strekkende meters. De spouwruimte dient 2 tot 3 cm luchtsouw te bevatten. Isolatiemateriaal tegen het binnensouwblad dient ruw afgewerkt te worden.
10. Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten (conform voorschrift 7) moet plaatsvinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. Voorafgaand aan het verwijderen wordt eerst een inspectie uitgevoerd door een ecologisch deskundige of de kasten in gebruik zijn. Indien de kasten niet in gebruik zijn door beschermde soorten, kunnen de kasten worden verwijderd. Het verwijderen van deze kasten is pas mogelijk nadat het appartementencomplex minimaal 6 maanden is opgeleverd.

Overige zaken

11. De adviserend ecooloog moet een ecologisch logboek bijhouden. Uit dit logboek moet aantoonbaar blijken hoe en waarom uitvoering is gegeven aan de bovengenoemde voorschriften. Er dient in ieder geval beschreven te worden hoe het kantoorgebouw effectief ongeschikt is gemaakt voor vleermuizen en waarom de nieuwe luchtsouw geschikt is voor de gewone dwergvleermuis. Conform voorschrift 7 moet u een adressenbestand aanmaken van de locaties van de tijdelijke, houten vleermuiskasten. Het ecologisch logboek dient aanwezig te zijn op de werklocatie.

BIJLAGE 2 - Overwegingen bij het besluit

Het besluit bestaat uit de ontheffing en voorschriften. In deze bijlage zijn de overwegingen bij het besluit opgenomen. Het besluiten de overwegingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De overwegingen zijn als volgt opgebouwd:

A	WEERGAVE VAN DE FEITEN	8
A1	Aanvraag ontheffing beschermde soorten	8
A1.1	Omschrijving van het project / activiteiten	8
A1.2	Doelstelling van het project	8
A1.3	Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd	8
A1.4	Periode	8
A1.5	Onderliggende documenten	8
A1.6	Aanvullende gegevens	8
A2	Bevoegdheid	9
A2.1	Gedeputeerde Staten van Overijssel bevoegd	9
A3	Procedure	9
A3.1	Overeenstemming andere provincie	9
A3.2	Adviesverzoek aan gemeente	9
A3.3	Relevante overige besluiten	9
A4	Toetsingskader soorten	9
A4.1	Wettelijke regels	9
A4.2	Provinciaal beleid	10
A4.2.1	Omgevingsverordening, hoofdstuk 7 Natuur	10
A4.2.2	Beleidsregel Natuur Overijssel 2017	10
B	TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN	10
B1	Inhoudelijke beoordeling	10
B1.1	Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek	10
B1.1.1	Beschrijving onderzoeksmethoden en resultaat	10
B1.1.2	Beoordeling uitgevoerd onderzoek	11
B1.2	Invloed van het project op betrokken soorten	11
B1.2.1	Effectbeoordeling in de aanvraag	11
B1.2.2	Toetsing van de effectbeoordeling	12
B1.3	Alternatieven voor realisatie van het project	13
B1.3.1	Alternatievenafweging in de aanvraag	13

B1.3.2 Toetsing van de alternatievenafweging.....	14
B1.4 Wettelijk belang van het project.....	14
B1.4.1 Motivatie wettelijk belang in de aanvraag	14
B1.4.2 Toetsing aan wettelijk belang.....	14
B1.5 Beoordeling staat van instandhouding	15
B1.6 Toetsing aan overige vereisten.....	15
B1.7 Eindconclusie toetsing	15
B1.8 Zorgplicht blijft altijd gelden	15
C Slotconclusie	15
BIJLAGE 3 – Omstandigheden vleermuisonderzoek.....	16
BIJLAGE 4 – Permanente vleermuisvoorziening	17
BIJLAGE 5 – De te gebruiken tijdelijke vleermuiskasten	18

A WEERGAVE VAN DE FEITEN

A1 Aanvraag ontheffing beschermde soorten

A1.1 Omschrijving van het project / activiteiten

Het plangebied bestaat uit het kantoorgebouw 'De Werfhorst' en ligt aan de Botermakerstraat 1 tot en met 11 in Raalte. Het plangebied zelf is nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Het aanwezige groen direct grenzend aan het plangebied bestaat uit smalle gecultiveerde lage heestervakken langs de straat en de bebouwing en een aantal bomen. Aan de achterzijde ligt een kleine binnenplaats met wat groen en een fietsenstalling.

Het kantoorgebouw staat al enkele jaren leeg. SallandWonen wilt dit kantoorpand verbouwen tot een appartementencomplex met 14 sociale huurwoningen. Om dit te realiseren wordt het pand tot op het binnenspouwblad gestript. De buitengevel zal opnieuw opgebouwd worden, waarbij op sommige locaties ook het binnenspouwblad wordt aangepast om nieuwe kozijnen te kunnen plaatsen. Het gehele dak zal tot één niveau worden gebracht en gedekt worden met pannen. Ook zal het pand beter geïsoleerd worden en worden er een biomassa-installatie, WTW-installaties en PV-panelen geïnstalleerd. Het gebouw dient van binnen volledig opnieuw ingedeeld worden en de buitenschil wordt aangepast op deze nieuwe indeling met balkons aan de buitenzijde. In het kantoorpand is ook op verschillende plekken asbest toegepast. Bij de transformatie wordt het aanwezige asbest verwijderd.

De transformatie wordt conform planning uiterlijk eind december 2019 opgeleverd.

A1.2 Doelstelling van het project

Door transformatie van het voormalige kantoorpand naar appartementen draagt dit project bij aan de vraag naar (betaalbare) woonruimte in het centrum van Raalte. Door de transformatie worden 14 sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de volkshuisvestelijke doelstelling van de woningcorporatie SallandWonen.

A1.3 Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd

U vraagt ontheffing aan van het verbod om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren⁹ en van het verbod om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soort te beschadigen of te vernielen¹⁰.

A1.4 Periode

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 april 2019 tot en met 30 september 2020.

A1.5 Onderliggende documenten

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende documenten toegezonden:

- Rapport: 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Werfhorst te Raalte', van 24 oktober 2018;
- Rapport: 'Quickscan flora en fauna De Werfhorst te Raalte', van 21 december 2017;
- Rapport: 'Nader onderzoek flora en fauna De Werfhorst te Raalte', van 16 oktober 2018;
- Rapport: 'Woonvisie 2016 tot en met 2020 gemeente Raalte', van 18 mei 2016;
- Rapport: 'Asbestinventarisatie van een kantoorpand Botermakerstraat 5 te Raalte', van 17 januari 2019;
- Handleiding Bouwinstructies vleermuiskast SILVAVIR VK01.

A1.6 Aanvullende gegevens

Wij hebben uw aanvraag op 1 november 2018 ontvangen. Op 15 januari 2019 zijn aanvullende gegevens gevraagd. Deze gegevens zijn op 17 januari 2019¹¹ ontvangen.

⁹ Art. 3.5, tweede lid van de Wnb.

¹⁰ Art. 3.5, vierde lid van de Wnb.

¹¹ Ons kenmerk 2019/0017641.

A2 Bevoegdheid

A2.1 Gedeputeerde Staten van Overijssel bevoegd

De aangevraagde activiteiten vinden plaats op het grondgebied van Overijssel. De activiteiten vallen niet onder de uitzonderingen van de bevoegdheid, zoals weergegeven in het Besluit natuurbescherming¹². In dat geval zijn Gedeputeerde Staten van provincie Overijssel bevoegd tot het nemen van besluiten op basis van de Wnb (art. 1.3, eerste lid).

Als de activiteiten ook gevolgen heeft voor populaties van soorten op het grondgebied van de aangrenzende provincie (Wnb, art. 1.3, derde lid) stemmen wij ons besluit af met gedeputeerde staten van die provincie.

A3 Procedure

De procedure voor het verlenen van de ontheffing is uitgevoerd in overeenstemming met hoofdstuk 5 van de Wnb. Daarbij zijn de relevante artikelen van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

A3.1 Overeenstemming andere provincie

De aangevraagde activiteiten vinden plaats op ons grondgebied. De effecten van het project op beschermde soorten zijn beperkt tot ons grondgebied. Overeenstemming met een andere provincie is niet nodig.

A3.2 Adviesverzoek aan gemeente

Wij hebben de aanvraag naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte gestuurd met het verzoek om advies. De gemeente is vier weken de gelegenheid geboden om te reageren.

Zij heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

A3.3 Relevante overige besluiten

Wij wijzen u erop, dat er ook andere besluiten nodig zijn voordat u de voorgenomen activiteiten uitvoert. Voor zover wij weten gaat het om de volgende besluiten:

Naam wet en van toepassing zijnde artikel	Bevoegd bestuursorgaan en adres
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1 en/of art. 2.2	Gemeente Raalte

A4 Toetsingskader soorten

Een ontheffing kan worden verleend als aan verschillende kaders is voldaan. In deze paragraaf beschrijven we kort aan welke kaders wordt getoetst.

A4.1 Wettelijke regels

Een verzoek tot ontheffing wordt beoordeeld op basis van de regels, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Bij ons oordeel houden we tevens rekening met het derde lid van artikel 1.10 Wnb.

Ook het Besluit natuurbescherming¹³ en (soms) de Regeling natuurbescherming¹⁴ zijn voor de toetsing relevant.

¹² Besluit natuurbescherming, art. 1.3, eerste lid.

¹³ Art. 3.9 Besluit natuurbescherming

¹⁴ Art. 3.22 Regeling natuurbescherming i.s.m. art. 3.25 Besluit natuurbescherming

A4.2 Provinciaal beleid

Naast de wettelijke regels hebben wij beleid opgesteld in onze Omgevingsvisie. De regels, die daaruit voortkomen, zijn vastgelegd in onze Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hoofdstuk 7).

A4.2.1 Omgevingsverordening, hoofdstuk 7 Natuur

Met de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsverordening) hebben wij een nadere invulling gegeven aan enkele wettelijke regels. In deze verordening zijn een aantal nationaal beschermd diersoorten vrijgesteld van de verbodsbepalingen. Het gaat om soorten die algemeen voorkomen. De betreffende soorten zijn opgenomen in bijlage 9a bij artikel 7.4.1 van de Omgevingsverordening. De populaties van deze soorten verkeren in een gunstige staat van instandhouding. Deze vrijstellingen zijn aanvullend aan de vrijstellingen via de gedragscodes.

Voor de soorten in de eerder genoemde bijlage geldt een vrijstelling voor het opzettelijk doden of vangen. Dit geldt alleen als dit nodig is in het belang, zoals dit is weergegeven per soort in bijlage 9a bij artikel 7.4.1 van de Omgevingsverordening. Voor deze soorten is het ook toegestaan om de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen, als aan onderstaande voorwaarden zijn voldaan.

Voorwaarden

- De vrijstelling voor de handeling is niet geregeld in een door de minister goedgekeurde gedragscode.
- Er zijn geen andere bevredigende oplossingen om de doelstellingen van de handelingen te bereiken.
- De algemene zorgplicht is in acht genomen. Dat wil zeggen dat het opzettelijk vangen en doden van dieren zoveel mogelijk is voorkomen.

A4.2.2 Beleidsregel Natuur Overijssel 2017

In onze beleidsregel¹⁵ is vastgesteld dat wij kennisdocumenten soorten¹⁶ (voorheen de soortenstandaarden) betrekken bij de afweging tot het verlenen van een ontheffing op basis van de artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wnb.

B TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN

B1 Inhoudelijke beoordeling

Onze Omgevingsverordening geeft voor uw handeling en betrokken soorten geen vrijstelling. We betrekken wel het kennisdocument soorten (voorheen de soortenstandaard) van de gewone dwergvleermuis bij onze toetsing.

B1.1 Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek

B1.1.1 Beschrijving onderzoeksmethoden en resultaat

Op 5 december 2017 is een quickscan uitgevoerd. Hieruit bleek dat de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten kon worden. Daarom is nader vleermuisonderzoek verricht.

Met meerdere personen is op 17 mei, 19 juni, 6 juli, 21 augustus en 5 en 18 september 2018 onderzoek gedaan naar kraam- en paarverblijfplaatsen. Het onderzoek heeft zowel rond zonsopgang (ochtendonderzoek) als rond zonsondergang (avondonderzoek) plaatsgevonden. 's Ochtends is voornamelijk gekeken naar zwermgedrag nabij de verblijfplaats. In de avond is gekeken naar uitvliegers en tijdens het paarseizoen wordt geluisterd naar roepende mannetjes vanuit of in de nabijheid van de verblijfplaats. Tijdens de avondrondes, met name op 21 augustus en 5 september 2018, is middernacht

¹⁵ Art. 4.2.1 Beleidsregel Natuur Overijssel 2017

¹⁶ Te raadplegen via: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>.

ook gekeken naar zwermgedrag als indicatie voor het voorkomen van een (massa)winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. In bijlage 3 van dit besluit zijn de onderzoeksmomenten weergegeven.

Binnen en direct aansluitend aan het plangebied zijn geen kraamverblijfplaatsen of massawinterverblijfplaatsen aangetroffen. Tijdens het nader onderzoek zijn drie (indicaties van) zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Twee van deze zomerverblijfplaatsen worden in de nazomer/najaar ook gebruikt als paarverblijfplaats. Daarnaast is er aan de achterzijde nog een paarverblijfplaats aanwezig. In totaal zijn er vier kleine verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig. Aangezien zomer- en paarverblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied is het niet geheel uit te sluiten dat het kantoorgebouw ook gebruikt wordt als winterverblijfplaats door een kleine groep of solitair overwinterde dieren. Afhankelijk van het type bebouwing zijn deze winterverblijfplaatsen alleen geschikt in milde winters of ook tijdens strenge vorst (vaak alleen als vleermuizen gebruik kunnen maken van ruimtes in de spouw of op zolder). De vleermuizen gebruiken ruimten tussen de zonwering en de gevels en openingen onder de metalen raamdorpel als in- en uitvlieg locatie.

Tijdens het onderzoek zijn twee vleermuissoorten waargenomen, namelijk gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De ruige dwergvleermuis is een enkele keer overvliegend/foeragerend waargenomen gedurende het onderzoek. De gewone dwergvleermuis is tijdens alle onderzoeksrondes waargenomen. In totaal foerageren in en aansluitend aan het plangebied tussen de 5 tot 8 exemplaren. Binnen en direct aansluitend aan het plangebied zijn geen vliegroutes waargenomen.

Ook in de omgeving zijn op vijf locaties (indicaties) voor zomerverblijven, meestal door sociale geluiden op deze locatie. Tevens zijn nog 11 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld.

B1.1.2 Beoordeling uitgevoerd onderzoek

Het gevoerde onderzoek voldoet aan de vereisten van het huidige vleermuisprotocol. De aanwezigheid van vleermuizen en verblijfplaatsen is daarmee voldoende in beeld gebracht.

B1.2 Invloed van het project op betrokken soorten

B1.2.1 Effectbeoordeling in de aanvraag

Om effecten tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen dient voor de aanwezige verblijfplaatsen een alternatief aangeboden te worden. Daarnaast dienen voorafgaand aan de sloop maatregelen genomen te worden.

Voordat gestart wordt met de werkzaamheden dienen tijdelijke kasten beschikbaar te worden gesteld. Deze tijdelijke kasten bieden (mogelijk) in het plangebied voorkomende soorten een alternatief tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Om de tijdelijke verstoring zoveel mogelijk te beperken worden in de directe omgeving van het plangebied 16 houten vleermuiskasten opgehangen die voldoen aan de eisen van het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Deze kasten dienen tenminste 6 maanden voor de start van de paarperiode (half augustus) gerealiseerd te zijn. Gezien het grote aantal (zomer)verblijfplaatsen in de omgeving is het niet nodig om aan de gewenningsperiode van 3 maanden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden voor zomerverblijfplaatsen vast te houden. Ecologisch gezien levert dit geen nadelen op voor de vleermuizen aangezien deze meerdere locaties in de omgeving kennen waar ze kunnen verblijven en er al wel kasten beschikbaar zijn waarvan ze ook gebruik kunnen maken. Binnen en buiten het plangebied zijn een redelijk aantal verblijfplaatsen aangetroffen. De maximale capaciteit van de wijk is echter nog lang niet bereikt, waardoor er ook buiten het plangebied voldoende uitwijkopties zijn voor de vleermuizen die nu een verblijfplaats in het plangebied hebben. Door het wegnemen van de aangetroffen verblijfplaatsen (die tijdelijk is en te zijner tijd definitief wordt gemitigeerd) wordt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis binnen het gebied niet beïnvloed. Voor de voortgang van het project zou dit voordelig zijn, omdat er is opgelegd dat het complex uiterlijk eind 2019 gereed moet zijn. De aannemer moet zo vroeg mogelijk kunnen beginnen om deze deadline te halen. De kasten worden conform het kennisdocument van de gewone

dwergvleermuis opgehangen. Zodra de kasten zijn opgehangen, kunt u, indien gewenst, een adressenlijst toesturen.

De opgehangen kasten mogen nadat de definitieve mitigatie gereed is gekomen en de gewenningsperiode (dezelfde als voorgaand voor de tijdelijke kasten beschreven) is verstreken worden verwijderd. Vooraangaand aan het verwijderen wordt eerst een inspectie uitgevoerd door een ter zake kundige of de kasten in gebruik zijn. Indien de kasten niet in gebruik zijn door beschermde soorten, kunnen de kasten worden verwijderd. Waar mogelijk kunnen de tijdelijke kasten blijven hangen, ter bevordering van de biodiversiteit in de omgeving.

Voordat het kantoorpand wordt gesloopt, wordt deze ongeschikt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis. Indien de werkzaamheden plaatsvinden voor 31 oktober of na 31 maart kan (waar nodig) strippend worden gesloopt. Strippend slopen is een zorgvuldige methode van sloop. In dit geval door vooraangaand aan het verwijderen van het buitenspouwblad tocht te creëren in de spouw, waardoor er zorg voor wordt gedragen dat beschermde soorten hun verblijfplaats in het gebouw op eigen kracht verlaten. Dit kan bijvoorbeeld door eerst de daktrim en de kozijnen te verwijderen. Er kunnen ook gaten gemaakt worden in het buitenspouwblad. De werkzaamheden worden onder ecologische begeleiding uitgevoerd. Tevens kan ervoor worden gekozen het gebouw vooraangaand ongeschikt te maken. Na het strippend slopen wordt door een erkende ecooloog met een batdetector éénmaal onderzocht of er nog vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn (uitvliegers). Dit onderzoek wordt, indien de situatie niet met één persoon is te overzien, met meerdere personen uitgevoerd. Als er geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen kunnen de werkzaamheden worden voortgezet.

Voor de permanente voorzieningen is gekozen om open stootvoegen aan te brengen in de gevel, onder de gootlijn. Door alleen bovenin de gevel open stootvoegen aan te brengen wordt tocht voorkomen. De spouwruiimte zal ongeveer 3 cm luchtspouw bevatten en de isolatie tegen het binnenspouwblad wordt ruw afgewerkt. Hiermee zal het volledige gebouw na afloop van de werkzaamheden weer geschikt zijn voor vleermuizen. De transformatie wordt conform planning uiterlijk eind december 2019 opgeleverd. De permanente mitigatie zal dan ook (deels) voor het komende winterseizoen (2019/2020) beschikbaar zijn.

B1.2.2 Toetsing van de effectbeoordeling

In het kantoorgebouw zijn drie zomerverblijfplaatsen aanwezig. Twee van deze zomerverblijven worden ook tijdens de paarperiode gebruikt. Daarnaast is nog een paarverblijfplaats aanwezig. Al deze verblijfplaatsen kunnen, vanwege de aanwezigheid van een geschikte spouwconstructie, ook gebruikt worden als overwinteringsplaats. De verblijfplaatsen worden beschadigd en vernield, omdat de buitenmuur verwijderd wordt en hierdoor de spouw open komt te liggen. En tevens omdat aanpassingen aan het dak gedaan worden. Er worden geen foerageergebieden of vliegroutes geschaad.

U heeft nog geen tijdelijke vleermuiskasten geplaatst. De werkzaamheden worden wel vanaf april 2019 uitgevoerd. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de in het kennisdocument beschreven gewenningsperiodes. De ecologische functionaliteit van de aanwezige zomer-, paar en winterverblijfplaatsen komt daarom in het geding. Hoewel u ook de directe omgeving van het plangebied in beeld hebt gebracht, is het desondanks wel nodig dat de tijdelijke vleermuiskasten gaat plaatsen volgens de vereisten van het kennisdocument. Hierdoor wordt het aanbod aan alternatieve zomer- en paarverblijfplaatsen vergroot gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Wij hebben daarom voorschrift 7 opgenomen. Zodoende wordt de plaatsing van deze 16 vleermuiskasten volgens het kennisdocument geborgd. De betrokken exemplaren van de gewone dwergvleermuis moeten uitwijken naar deze vleermuiskasten of naar bestaande alternatieven in de omgeving. Omdat niet voldoende gewinningstijd is voor het uitwijken naar bestaande alternatieven binnen het netwerk aan verblijfplaatsen of naar de tijdelijke vleermuiskasten, is er sprake van het verstoren van de betrokken exemplaren van de gewone dwergvleermuis. In bijlage 5 van dit besluit is weergegeven welk type vleermuiskast u zal plaatsen. In voorschrift 11 hebben wij opgenomen dat de gekozen locaties van deze kasten beschreven moeten worden in het logboek. Om de effectiviteit van de tijdelijke vleermuiskasten te

vergroten, moeten aanvullend de 16 kasten uiterlijk voor 1 maart 2019 geplaatst zijn. Het weghalen van deze vleermuiskasten is niet verplicht. Indien deze kasten wel verwijderd worden, dient dit zorgvuldig te gebeuren (voorschrift 10).

In de periode april-half mei 2019 of september-oktober 2019 moet het gehele kantoorgebouw ongeschikt gemaakt worden als verblijfplaats voor vleermuizen. De voorgedragen methoden zijn in grote lijnen voldoende. Aanvullend dienen, naast het maken van tochtgaten in de spouwmuur, de hoeken van de buitenmuren over de volledige hoogte van de muur of verdieping verwijderd worden. Hierdoor ontstaat meer tocht.

De verblijfplaatsen moeten 3 tot 5 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden, maar buiten de kwetsbare perioden. Een week voorafgaand aan het ongeschikt maken moet u de toezichthouder melden wanneer u gaat starten met het ongeschikt maken. Na het ongeschikt maken moet een controle worden uitgevoerd met behulp van een batdetector. Deze controle moet uitgevoerd worden door de ecologisch deskundige(n). Indien alsnog vleermuizen worden aangetroffen, dan moeten extra maatregelen getroffen worden om de verblijfplaatsen verder ongeschikt te maken. De ecologisch deskundige bepaalt dat. Deze procedure dient herhaald te worden totdat geen exemplaren meer waargenomen worden. De werkzaamheden mogen pas starten als uit de controle blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn. Op deze wijze wordt voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuizen worden gedood tijdens de werkzaamheden. Daarom hebben wij bovenstaande handelwijze opgenomen in voorschrift 8.

Het vernieuwen van de buitenmuren houdt in dat opnieuw een luchtspouw aanwezig zal zijn. Deze luchtspouw moet tussen de 2 en 3 cm breed zijn, zodat deze geschikt is voor de gewone dwergvleermuis. Door voldoende open stootvoegen te maken onder de gootlijn, is deze luchtspouw ook toegankelijk. Het opruwen van isolatiemateriaal is noodzakelijk, zodat vleermuizen grip hebben in de luchtspouw. Zodoende wordt het appartementencomplex weer geschikt als zomer-, paar- en winterverblijfplaats. Daarom hebben wij voorschrift 9 opgenomen. Wanneer de transformatie eind 2019 gereed is, zal het nieuwe appartementencomplex gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats in de periode januari-maart 2020.

Conclusie toetsing

Door het (tijdelijk) ongeschikt maken van de aanwezige spouwmuren en de aanpassingen aan het dak worden de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis beschadigd en vernield. Aanwezige vleermuizen moeten uitwijken, waardoor sprake is van het verstoren van deze exemplaren. Hiervoor moeten wij ontheffing verlenen.

In de volgende paragrafen toetsen wij of de ontheffing op basis van de wet verleend kan worden.

B1.3 Alternatieven voor realisatie van het project

B1.3.1 Alternatievenafweging in de aanvraag

De transformatie van het kantoorpand de Werfhorst tot appartementen is locatiegebonden. Het bestaande gebouw de Werfhorst is gebouwd in 1979 als kantoorpand. Door automatisering en nieuwe concepten als Het Nieuwe Werken is de vraag naar kantoorruimte afgenomen. Het kantoorgebouw de Werfhorst staat daarom al enkele jaren leeg. Door SallandWonen is het kantoorgebouw aangekocht met het doel deze te transformeren en te herbestemmen naar woonruimte. Het huidige gebouw is niet geschikt als woonruimte. Het gebouw dient van binnen volledig opnieuw ingedeeld te worden en de buitenschil wordt aangepast op deze nieuwe indeling met balkons aan de buitenzijde. In het kantoorpand is ook op verschillende plekken asbest toegepast. Bij de transformatie wordt het aanwezige asbest verwijderd. Door de aanpassingen aan de buitenschil (isolatie, indeling kozijnen en balkons) zullen de huidige verblijfplaatsen hoe dan ook verstoord worden. Het niet strippen van de gevel en/of het van binnenuit isoleren zal dan ook geen effect hebben op de uiteindelijke situatie voor de vleermuizen. Een andere functie dan woonruimte is niet mogelijk, daar het pand al een tijd leegstaat en er geen belangstelling voor is vanuit de zakelijke markt.

Daarentegen is er wel vraag naar (betaalbare) woonruimte in en nabij het centrum van Raalte. Alternatief voor de transformatie is sloop en nieuwbouw. Uit haalbaarheidsonderzoeken van SallandWonen is gebleken dat het sloop en nieuwbouw van het huidige pand financieel ongunstiger is dan transformatie. Alternatieven zijn dan ook niet aan de orde. Door de beoogde werkzaamheden ondervinden de aanwezige verblijfplaatsen slechts tijdelijk een effect. De werkwijze en de planning zijn reeds zo veel mogelijk afgestemd op de aanwezigheid van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het gebouw. De werkzaamheden zijn afgerond voor de winterperiode, waardoor het gebouw in de winter van 2019/2020 weer gebruikt kan worden door vleermuizen. Andere alternatieve werkwijzen leiden tot meer effecten op de beschermde soort.

B1.3.2 Toetsing van de alternatievenafweging

Het project is locatiespecifiek. Er is geen andere wijze mogelijk om de aanwezige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te sparen. Door het voorzien in tijdelijke en permanente verblijfplaatsen, in combinatie met het vleermuisvriendelijk werken, wordt afdoende rekening gehouden met deze soort. In deze situatie is de gekozen werkwijze het beste voor de aanwezige gewone dwergvleermuizen.

Omdat de werkzaamheden niet op een andere locatie of andere wijze uitgevoerd kunnen worden is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

B1.4 Wettelijk belang van het project

B1.4.1 Motivatie wettelijk belang in de aanvraag

De voorgenomen activiteiten zijn volgens de aanvraag nodig 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.

Door transformatie van het voormalige kantoorpand naar appartementen draagt dit project bij aan de vraag naar (betaalbare) woonruimte in het centrum van Raalte. Door de transformatie worden 14 sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven en aan de volkshuisvestelijke doelstelling van woningcorporatie SallandWonen.

Tussen 2008 en 2012 is op initiatief van meerdere ministeries de Nationale Aanpak Milieu en Gezondheid (NAMG) uitgevoerd. De NAMG richtte zich op de milieu- en gezondheidsproblemen die nog niet verzekerd waren van een goed uitgewerkt beleidstraject, of die extra aandacht vroegen. De speerpunten van de NAMG waren binnenmilieu, gezond ontwerp van de leefomgeving, informatievoorziening aan burgers (Atlas Leefomgeving) en het signaleren van risico's op het gebied van milieu en gezondheid. Na de transformatie voldoet het nieuwe woongebouw volledig aan de huidige bouwbesluiten voor nieuwbouw. De buitenschil is optimaal geïsoleerd en de woningen zijn voorzien van een goede ventilatievoorziening. Een betere isolatie van de woningen bespaart het verbruik van energie en vermindert dus het gebruik van fossiele brandstoffen. Een afname in het verbruik aan fossiele brandstoffen betekent eveneens een afname van emissies van schadelijke stoffen die een bedrage leveren aan het broeikaseffect. De afname van emissies van schadelijke stoffen levert ook een bijdrage aan een betere luchtkwaliteit en de volksgezondheid.

B1.4.2 Toetsing aan wettelijk belang

Wij zijn van oordeel dat het wettelijk belang, zoals weergegeven in de aanvraag, voldoende is aangetoond.

Het verwijderen van het aanwezige asbest en het voorzien in een duurzaam wooncomplex zijn ten gunste van de volksgezondheid. Het project past binnen de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Raalte, omdat voorzien wordt in betaalbare (huur)woningen. Er is vraag naar dit type woningen in Raalte.

B1.5 Beoordeling staat van instandhouding

Door het verbouwen van het kantoorpand worden vier verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tijdelijk onbruikbaar. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens en direct na de uitvoering van de werkzaamheden zijn voldoende tijdelijke en permanente voorzieningen aanwezig. Het appartementencomplex is na oplevering geschikt als jaarrond verblijfplaats voor minimaal het aantal exemplaren van de gewone dwergvleermuis die in de huidige situatie aanwezig zijn. Hierdoor is een duurzame nieuwe plek geboden als paar- en winterverblijfplaats.

Omdat de gewone dwergvleermuis aanwezig blijft in het plangebied en buiten het plangebied ook voorkomt, wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

B1.6 Toetsing aan overige vereisten

Op basis van de Wnb¹⁷ houden wij bij onze besluiten rekening met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied. Ook nemen we regionale en lokale bijzonderheden mee in de overweging. Wij zien geen aanleiding om de gevraagde ontheffing te weigeren op basis van art. 1.10, derde lid Wnb.

B1.7 Eindconclusie toetsing

De gevraagde ontheffing van de verbodsbepalingen voor gewone dwergvleermuis kan op basis van de wettelijke en beleidsmatige regels worden verleend. De gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten worden niet aangetast. Er is geen andere bevredigende oplossing voor handen waarbij minder effecten op de beschermde soorten optreden. Er is een wettelijk belang aanwezig om de negatieve effecten op de betrokken soorten te rechtvaardigen. We verbinden wel voorschriften aan de ontheffing.

B1.8 Zorgplicht blijft altijd gelden

Ongeacht wat in het besluit is weergegeven geldt altijd de zorgplicht, zoals deze is weergegeven in de Wnb¹⁸. De zorgplicht geldt voor alle in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving.

C Slotconclusie

Er zijn geen belemmeringen om de aangevraagde ontheffing voor de transformatie van het kantoorgebouw 'De Werfhorst' aan de Botermakerstraat 1 tot en met 11 in Raalte te verlenen. Om de bescherming van natuurwaarden zo goed mogelijk te borgen zijn aan de ontheffing voorschriften verbonden.

¹⁷ Wnb, artikel 1.10, derde lid.

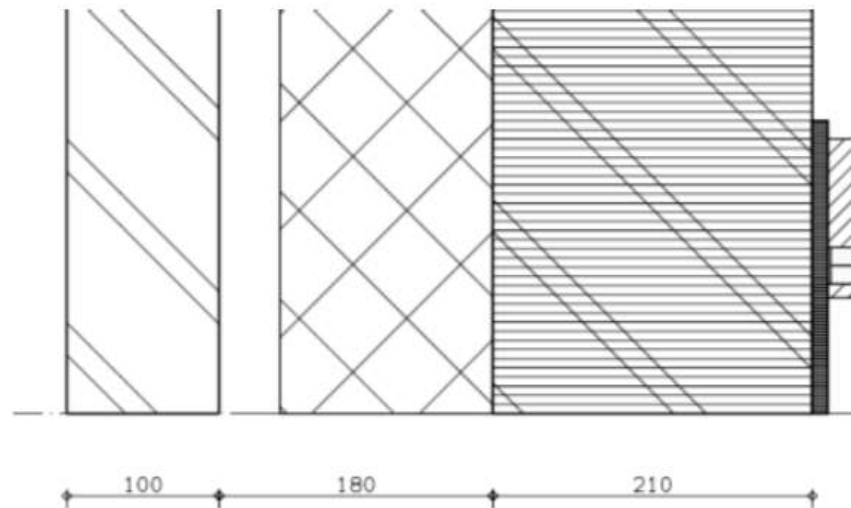
¹⁸ Art. 1.11, eerste en tweede lid van de Wnb.

BIJLAGE 3 – Omstandigheden vleermuisonderzoek

Datum	Tijdstip onderzoek	Temperatuur	Windkracht	Onderzoeksomstandig- heden
17 mei 2018	21:20 - 23:32	10 °C	1 - 3 Bft	optimaal
19 juni 2018	22:00 - 00:07	16 °C	1 Bft	optimaal
6 juli 2018	03:03 - 05:21	12 °C	windstil	optimaal
21 aug. 2018	23:51 - 02:04	15 °C	1 Bft	optimaal
5 sept. 2018	23:50 - 02:01	17 °C	1 - 2 Bft	optimaal
18 sept. 2018	20:43 - 22:50	17 °C	1 - 2 Bft	optimaal

Weersomstandigheden ten tijde van het onderzoek naar vleermuizen.

BIJLAGE 4 – Permanente vleermuisvoorziening



Uitsnede detailtekeningen. Het betreft een detail van de opbouw van de gevel.

*Links de buitengevel, dan de luchtspouw, het isolatiemateriaal
en de bestaande binnengevel.*

BIJLAGE 5 – De te gebruiken tijdelijke vleermuiskasten

