

Omgevingsdienst Haaglanden

Postbus 14060
2501 GB Den Haag

Rotterdam, 15 februari 2022

Betreft: **Verzoek aanvullende informatie Vijverhofstraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat te Rotterdam**
Kenmerk: **ODH224589**
Zaaknummer: **00618781**

Geachte heer [REDACTED]

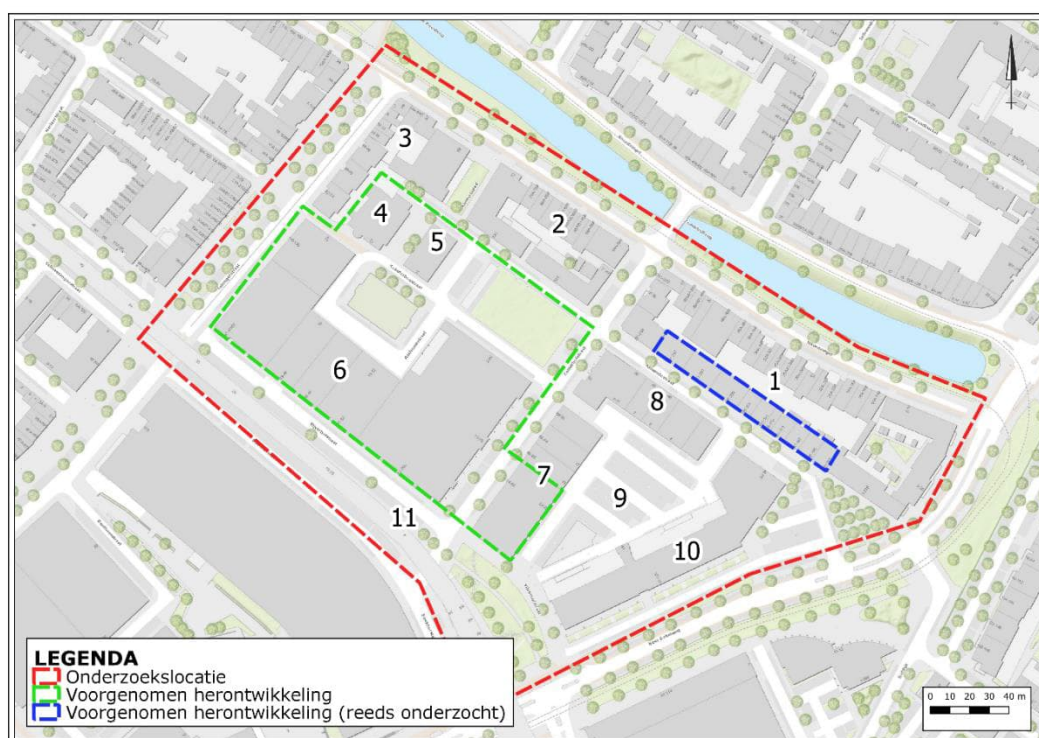
Op 28 januari hebben wij van u een verzoek om aanvullende informatie ontvangen ten aangaande van zaaknummer 00618781. De zaak betreft een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor sloopwerkzaamheden aan de Vijverhofstraat, Schoterbosstraat en Zomerhofstraat te Rotterdam. De aanvraag dient op 9 punten aangevuld te worden. In onderstaande beantwoorden wij uw vragen (weergegeven in italics):

Onderzoek

1. De methodiek van het aanvullend onderzoek is ons niet geheel duidelijk. Wij verzoeken u om aan te geven of er gebruik gemaakt is van looproutes of strategische punten, en zo ja, om deze overzichtelijk te maken.

Tijdens de quickscan Wet natuurbescherming die Econsultancy in januari 2020 op de onderzoekslocatie heeft uitgevoerd (rapport 11710.001, D1, d.d. 19 februari 2020) zijn de gevels bepaald die potentieel geschikt zijn als vleermuisverblijfplaats (zie bijlage 1 voor een overzicht). Waarnemingen van vleermuisactiviteit tijdens de nader onderzoek rondes zijn ook gebruikt om kansrijke locaties te bepalen, waar dan in volgende rondes de nadruk op lag bij het observeren. Tijdens het nader onderzoek is gebruik gemaakt van een combinatie van strategische punten en looproutes (Vleermuisprotocol, versie 2017). In de kraamperiode is gebruik gemaakt van strategische punten zodat alle potentieel vleermuisgeschikte gevels te alle tijden overzichtelijk waren. Door de opbouw van de wijk was het mogelijk om de waarnemers op kruispunten en andere tactische locaties te plaatsen waardoor diverse gevels van diverse complexen tegelijkertijd door één waarnemer bekeken konden worden, waardoor de personele inzet beperkt kon blijven. Bij de rondes ten behoeve van de zomer-, paar- en massawinterverblijfplaatsen is gebruik gemaakt van looproutes, waarbij de vleermuisgeschikte gevels

verdeeld waren onder de waarnemers. Eén waarnemer kon binnen enkele minuten het deelgebied aflopen waardoor aantikkende individuen waargenomen konden worden voordat ingevlogen zou worden. Tijdens de balts/paar- en zwermperiode zijn vleermuizen langere periodes tot de hele avond actief waardoor grotere gebieden door één waarnemer volledig geïnventariseerd kunnen worden. De nadruk lag bij alle rondes op het vaststellen van vleermuisactiviteit bij de te slopen/renoveren bebouwing (figuur 1, complex 4, 5, 6 en de helft van 7). Voor de overige bebouwing was het doel om te inventariseren of omliggende bebouwing vleermuisgeschikt is en of de voorgenomen ingreep een nadelig effect kan hebben op deze potentieel aanwezige verblijfplaatsen. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de gevels met potentie en de plaatsingen van de waarnemers.



Figuur 1. Topografische kaart van het plangebied. Aangegeven zijn de grenzen van de onderzoekslocatie van het nader onderzoek ecologie (rode stippellijn) en de grenzen van het gebied dat herontwikkeld gaat worden (groene en blauwe stippellijn).

2. Ten behoeve van de inventarisatie naar winterverblijfplaatsen dienen twee veldbezoeken te worden uitgevoerd naar middernachtzwermen. Hier is niet aan voldaan. Er is maar eenmaal een veldbezoek uitgevoerd tussen 0:00 en 2:00 uur. We verzoeken u een toelichting aan te leveren opdat dit de resultaten niet heeft beïnvloed en hoe kan worden uitgesloten dat verblijfplaatsen zijn gemist.

In principe kan nooit iets uitgesloten worden. Alle onderzoeken vinden steekproefsgewijs plaats waarbij het om de kans op voorkomen gaat. Een massawinterverblijfplaats heeft typerend drie of meer verdiepingen. Massawinterverblijfplaatsen worden veelal in hoge flatgebouwen waargenomen. Door de grote massa van dergelijke bebouwing ontstaat voldoende bufferwaarde en mogelijkheden voor het hebben van diverse microklimaten, waardoor vleermuizen onder koude omstandigheden altijd in de juiste temperatuur kunnen verblijven. In de quickscan (rapport 11710.001 D1, d.d. 19 februari 2020) zijn

de complexen 4, 5, 7, 8 en 11 beoordeeld als ongeschikt voor massawinterverblijfplaats. Complex 1 t/m 3, 6 en 10 zijn beoordeeld als potentieel geschikt als massawinterverblijfplaats.

Tijdens geen enkel bezoek zijn zwermactiviteiten waargenomen. Daarbij was de vleermuisactiviteit op de onderzoekslocatie bij alle bezoeken zeer laag. Op een avond werden enkele passerende vleermuizen waargenomen in het gehele Zomerhofkwartier. De vleermuisactiviteit bij de Noordsingel was ten opzichte van de waargenomen activiteit op de onderzoekslocatie hoger. In de gehele wijk zijn acht vleermuisverblijfplaatsen waargenomen in totaal. Econsultancy voert regelmatig nader onderzoeken uit in grote woonwijken, waarbij onderzoekslocatie van vergelijkbare schaal soms tot 20 vleermuisverblijfplaatsen met onder andere kraamfunctie worden aangetroffen.

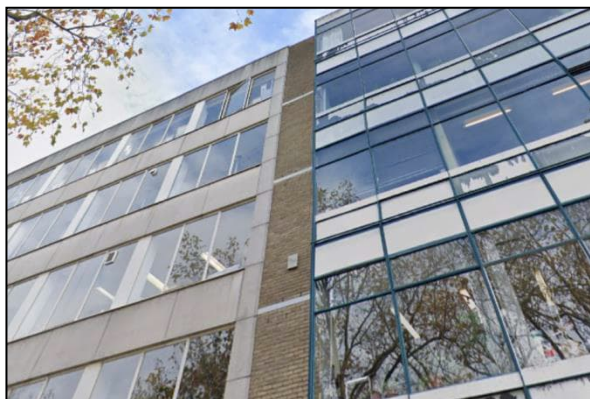
Bij complex 1 t/m 3 kan verstoring van een potentieel aanwezige massawinterverblijfplaats op voorhand uitgesloten worden. Op het verkoopgedeelte van de Almondestraat na (waarvoor een afzonderlijk onderzoeks- en ontheffingstraject uitgevoerd is door een ander adviesbureau) zullen deze panden behouden worden. Tussen de locatie van de ingreep en de complexen die niet onderdeel zijn van de ingreep is een buffer aanwezig in de vorm van de afstand tussen de complexen. Gezien de complexen behouden blijven zijn overmatige trillingen en andere vormen van verstoring niet wenselijk met het oog op de bewoners. De panden bevinden zich buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep. Daarmee is de verwachting dat verstoring voor vleermuisverblijfplaatsen ook niet aan de orde is, mits vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast.

Complex 6 bestaat uit een zuidelijk deel met twee verdiepingen, een middendeel met één verdieping en hallen en een noordelijk deel met vier verdiepingen. Alleen het noordelijke deel heeft voldoende hoogte om in potentie als een massawinterverblijfplaats te functioneren. Het zuidelijke deel, waar een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is en waarvoor de ontheffingsaanvraag is ingediend, heeft onvoldoende massa om van voldoende bufferwaarde te voorzien voor een massawinterverblijfplaats. De bebouwing aan de zuidkant is daarbij van voldoende hoogte maar deze is op twee strook na (aan weerszijden van de flat) opgetrokken uit glas, triplex platen en beton. De bakstenen muren die toegankelijk zijn bevatten open stootvoegen en een dilatatievoeg (figuur 2). Daarbij zijn ook de steunbalken zichtbaar waardoor naar verwachting de spouw opgedeeld is. Naar verwachting is deze wand zeer marginaal geschikt als massawinterverblijfplaats, gezien de ruimte in de bakstenen spouw opgedeeld is en daardoor weinig variatie in het microklimaat aangeboden kan worden. De overige gevels bevatten geen vleermuisgeschikte openingen door de glazen wanden. Bij complex 6 is ook geen vleermuisactiviteit of vleermuisverblijfplaatsen waargenomen buiten de zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis welke onder een houten gevelbeplating in het zuidelijke deel zat. Indien er sprake zou zijn van een massawinterverblijf in dit gebouwdeel, dan zou de vleermuisactiviteit het hele jaar door significant hoger zijn dan aangetroffen. Samen met de protocollaire onderzoeksronde geeft dit aan dat de kans op de aanwezigheid van een massawinterverblijf als nihil kan worden beschouwd.

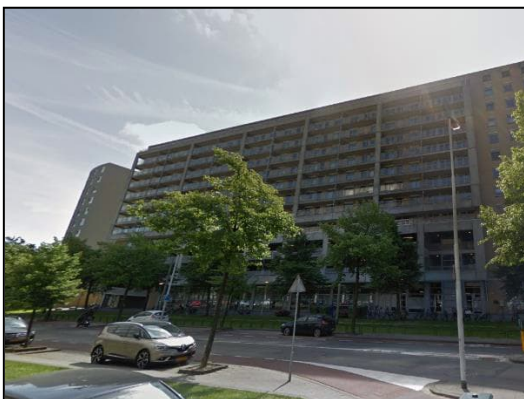
Complex 10 heeft met 8 bouwlagen de grootste hoogte en meeste massa van de onderzoekslocatie, en daarmee ook de grootste potentie om als massawinterverblijfplaats te functioneren. Echter is op geen enkel moment tijdens het vleermuisonderzoek vleermuisactiviteit rondom of aan de gevels van complex 10 waargenomen. Het flatgebouw aan de zuidzijde van complex 10, aan de Heer Bokelweg, is opgetrokken uit baksteen en heeft aanzienlijke massa met 12 bouwlagen (figuur 3). Deze bebouwing zal naar verwachting een massawinterverblijfplaats kunnen huisvesten, gezien de overmaat aan

openingen ten opzicht van de zeer gesloten uitvoering van complex 10. Daarbij kan, gezien de afstand van de werkzaamheden tot complex 10, een effect op aanwezige (massa)winterverblijfplaatsen op voorhand voorkomen worden door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen tijdens de werkzaamheden.

Gelet op het ontbreken van zwermactiviteit tijdens de onderzoeksrondes, de lage mate van vleermuisactiviteit in de wijk, de marginale geschiktheid van de hogere complexen als (massa)winterverblijfplaats en de aanwezigheid van geschiktere alternatieven in de directe omgeving zijn naar verwachting geen massawinterverblijfplaatsen aanwezig in de te slopen en te renoveren complexen (complex 4, 5, 6, en deels 7). Een risico op het vernietigen dan wel verstoren van een massawinterverblijfplaats is daarmee niet aanwezig.



Figuur 2. Strook bakstenen met open stootvoegen, noordkant van complex 6.



Figuur 3. Bebouwing aan zuidzijde van Heer Bokelweg, ten zuiden van complex 10.

3. Het Vleermuisprotocol stelt dat in het donker 75% van het onderzoeksgebied te overzien moet zijn. Indien hier niet aan voldaan wordt, moet een extra waarnemer worden ingezet. Het onderzoek naar complex 6 is uitgevoerd door een enkele onderzoeker. Het plangebied bestaat uit bebouwing met verschillende hoogten en veel hoeken en lijkt daardoor erg onoverzichtelijk. Wij vragen u dan ook aan te geven waarom de bezetting voldoende is geweest om alle verblijfplaatsen in kaart te brengen.

Zoals aangegeven bij vraag 1 zijn de waarnemers zo geplaatst dat ze van meerdere complexen de gevels tegelijkertijd konden overzien. De waarnemers van de naastgelegen complexen hebben ook de aangrenzende zijdes van complex 6 geobserveerd, zodat alle kanten te overzien waren. Het protocol geeft ook aan dat naast visueel overzichtelijk ook auditief overzichtelijk afdoende is. Voor zover de gevels en geveldelen niet visueel overzichtelijk waren, waren aanwezige vleermuizen wel op gehoor waar te nemen.

Maatregelen

4. In de permanente situatie worden twaalf permanente vleermuisverblijfplaatsen gerealiseerd. Het is niet beschreven hoe deze verblijfplaatsen gerealiseerd worden. Graag ontvangen we de details en specificaties van de te realiseren permanente vleermuisverblijfplaatsen, waarbij de oriëntatie, hoogte en afstand van elkaar wordt meegenomen.

In dit stadium zijn nog geen ontwerpen voor de nieuwbouw bekend. Zodra deze ontwerpen bekend zijn zullen deze nagestuurd worden. De initiatiefnemer is voornemens om op dezelfde wijze compensatie aan te brengen als bij de naastgelegen locatie het voornemen is (onderdeel van de ontwikkeling maar middels een afzonderlijk onderzoeks- en ontheffingstraject, zaaknummer 00578101, ODH).

Zoals aangegeven in de ontheffing is de initiatiefnemer ook bij deze locatie het volgende voornemens:

‘In de permanente situatie wordt een “vleermuisvriendelijke” open spouw gecreëerd. De open stootvoegen mogen niet worden belicht of worden gedicht. Daarnaast mag geen voor vleermuizen irriterend isolatiemateriaal worden gebruikt zoals glaswol of steenwol in de spouwmuur conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).’

De precieze uitvoering van het ontwerp voor de compensatie wordt in samenspraak met Bureau Stadsnatuur bepaald. Het natuur-inclusieve karakter van de ontwikkeling is tevens geborgd in het door de gemeente Rotterdam vastgestelde Masterplan van de ontwikkeling (zie bijlage Natuurinclusiviteit in Masterplan, H6). Zodra de plannen vastgesteld zijn zullen tekeningen nagestuurd worden.

Doordat de spouwmuur toegankelijk voor vleermuizen wordt gemaakt zal een overmaat aan nieuwe verblijfplaatsen mogelijk zijn in de nieuwe situatie. Een open spouwmuur biedt diverse microklimaten en meer dan voldoende ruimte om aan de compensatiefactor van vier voor één zomerverblijfplaats te voldoen.

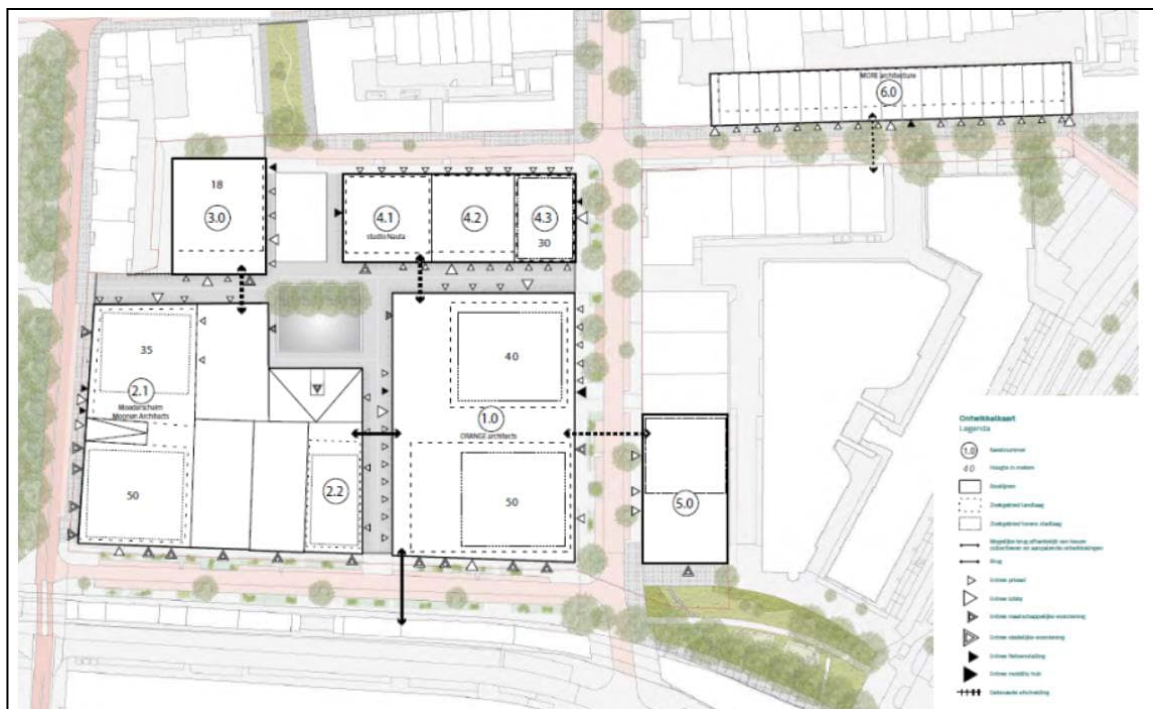
5. De huidige verblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt door het plaatsen van gaas als exclusion flap. Gebruik van gewoven middelen (gaas, doeken, etc.) bij het ongeschikt maken is niet toegestaan omdat dit voor verstrikking kan zorgen en kan resulteren in het verwonden of doden van vleermuizen. We verzoeken u om een alternatieve wijze van exclusion flaps of een andere wijze van ongeschikt maken toe te passen.

Wij zullen in het ecologisch werkprotocol opnemen dat het toepassen van gaas of andere gewoven stoffen niet toegestaan is. Wij zijn voornemens exclusion flaps, schuimrubber of andere vleermuisvriendelijke materialen te gebruiken voor het natuurvrij maken van de bebouwing.

Staat van instandhouding

6. In de aanvraag wordt ingegaan op cumulatieve effecten. Hierin is niet meegenomen dat dit project een onderdeel is van een groter project. In het nader onderzoek wordt genoemd dat in totaal acht verblijfplaatsen gevonden zijn in het gehele plangebied. Uit de aangeleverde documentatie wordt niet duidelijk welke ingrepen of werkzaamheden verder in de omgeving plaatsvinden en in hoeverre dit effect kan hebben op de lokale populatie. Graag ontvangen we hier een korte samenvatting van.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen de wijk op diverse locaties nieuwbouw te realiseren (figuur 4). De bebouwing van complexen 1 (deels), 4, 5 en 6 zullen gesloopt worden en vervangen worden door nieuwbouw met een groen karakter. Een deel van complex 7 zal gerenoveerd worden. Een overzicht van de ingrepen per adres/complex zijn opgenomen in bijlage 1 van het activiteitenplan.



Figuur 4. Schematisch overzicht van de te realiseren nieuwbouw.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat de complexen 1, 2, 6, 8 en 11 vleermuisverblijfplaatsen bevatten. Er zijn maximaal twee zomer- en/of paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen of ruige dwergvleermuizen per complex waargenomen. In totaal zijn 8 vleermuisverblijfplaatsen waargenomen. Alleen de zomerverblijfplaats in complex 6 gaat verloren door de voorgenomen ingreep. De andere verblijfplaatsen zijn gelegen in bebouwing die niet gesloopt zal worden en ook geen onderdeel is van de voorgenomen herontwikkeling. Verstoring van de 7 resterende vleermuisverblijfplaatsen is op voorhand te voorkomen door het treffen van maatregelen. De bebouwing waar deze verblijfplaatsen in liggen blijft volledig behouden en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Een effect op verblijfplaatsen die tegenover de ingreep liggen wordt voorkomen door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen tijdens de werkzaamheden en te werken onder ecologische begeleiding (zie conclusie in hoofdstuk 7 van de nader onderzoek rapportage).

De huidige bebouwing is gelegen te midden van panden die grotendeels tussen circa 1880 en 1990 zijn gebouwd. De panden in de omliggende wijk bevatten naar verwachting een overmaat van vleermuisgeschikte ruimtes in de spouw en onder het dak. Het merendeel van de panden is opgetrokken uit baksteen, heeft open stootvoegen rondom de kozijnen en een daklijst of dakpannen dak (figuur 5 en 6). Daarbij wordt voor de verloren gaande vleermuisverblijfplaats een overmaat aan compensatie aangebracht in de nieuwbouw. In de overige bebouwing die verloren gaat zijn geen vleermuisverblijfplaatsen waargenomen. Ecologisch gezien is er geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ingreep een effect heeft op de lokale vleermuispopulatie.



Figuur 5. Bebouwing aan de Teilingerstraat 34-46. Enkele open stootvoegen zijn ter illustratie aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 6. Bebouwing ter hoogte van de Zomerhofstraat 9. Enkele open stootvoegen zijn ter illustratie aangegeven met een rode cirkel.

7. In de aanvraag wordt gesproken over een ander project aan de Almondestraat. Het is ons onduidelijk hoe dit project overlapt met het huidige en in hoeverre de vleermuiskasten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden vallen.

De Almondestraat 151 t/m 247 zijn niet onderdeel geweest van het nader onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Hiervoor heeft een andere partij een afzonderlijk onderzoeks- en ontheffingstraject uitgevoerd (zaaknummer 00578101, ODH). De woningen aan de Almondestraat en onderhavige ontheffingsaanvraag zijn onderdeel van hetzelfde planvoornemen (zie figuur 4). De bebouwing zal gesloopt worden ten behoeve van nieuwbouw. Tussen de meest nabijgelegen vleermuiskasten en de te slopen bebouwing aan de Almondestraat ligt 40 meter aan bebouwing. Gelet op de stedelijke ligging van de slooplocatie en de bewoning van de omliggende panden zal naar verwachting geen effect op de vleermuiskasten aanwezig zijn. De tijdelijke vleermuiskasten vallen daarmee buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Wettelijk belang

8. Het wettelijk belang is onvoldoende onderbouwd. In het wettelijk belang wordt onder andere de aanwezigheid van asbest benoemd. Er is geen rapportage hiervan bijgevoegd. We verzoeken u deze informatie alsnog aan te leveren.

Zie in de bijlage rapport asbestinventarisatie (rapport NL202010915.001, RPS, d.d. 4 februari 2021). In het pand zijn onder andere asbesthoudende gevelbeplatingen, aftimmeringen, kabeldoorvoeren, ontluhtingskanalen, bitumendaken, tegellijm en kit aanwezig. Kavel 1.0 komt overeen met de onderzoekslocatie van onderhavige ontheffingsaanvraag.

9. Daarnaast wordt in de aanvraag gesproken over de vervallen staat van de bebouwing. Niet duidelijk is of er mogelijk sprake is van vocht of schimmels in de woningen. Wij verzoeken u om informatie, foto's, meldingen of rapporten aan te leveren waaruit dit blijkt.

De bebouwing betreft geen woningen maar een voormalige bakkerij, welke nu in gebruik is door de creatieve industrie (zie www.broeinest.nl/locaties). Het meer dan 50 jaar oude gebouw voldoet niet meer

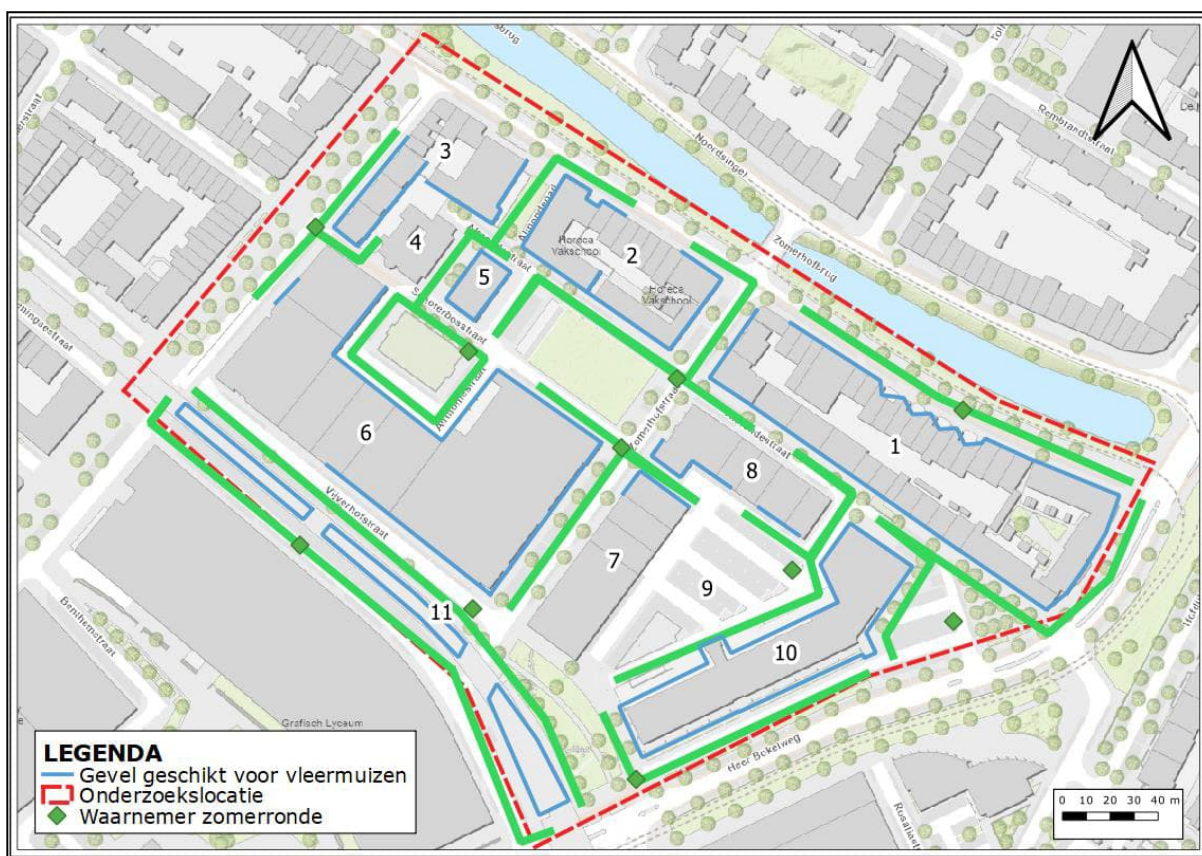
aan de huidige eisen en is (constructief en bouwfysisch) ongeschikt voor transformatie c.q. optopping voor het te realiseren programma, waaronder bijvoorbeeld de parkeergarage (mobiliteitshub) voor heel ZOHO en twee woontorens met in totaal 108 koopwoningen (50m hoog) en 76 huurwoningen (40m hoog). In de bijlage 'Fotomateriaal kavel 1.0' is een selectie van foto's te zien van de huidige staat van de bebouwing. De voormalige bakkerij is zeer verouderd en bevat veelvuldig asbest. Door de huidige staat van de bebouwing en aanwezigheid van asbest kan bij brand een ernstig gezondheidsrisico ontstaan voor omwonenden.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

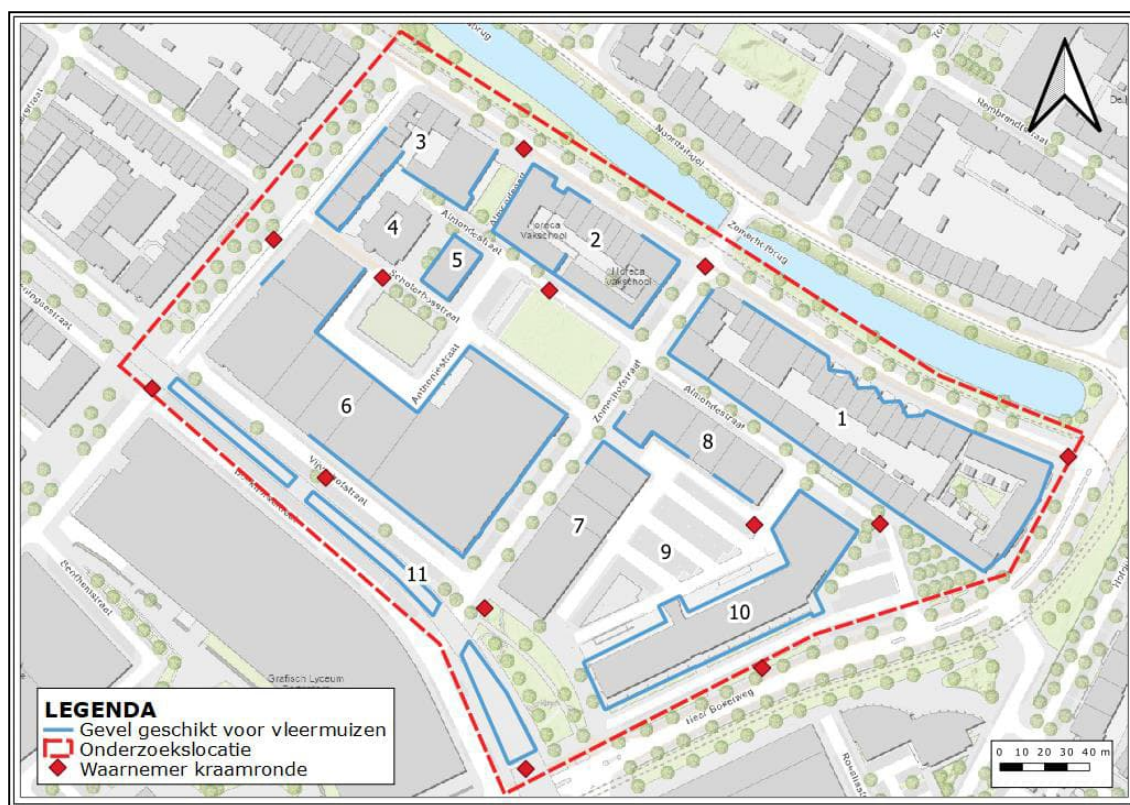
Met vriendelijke groeten,
Econsultancy

[Redacted signature block]

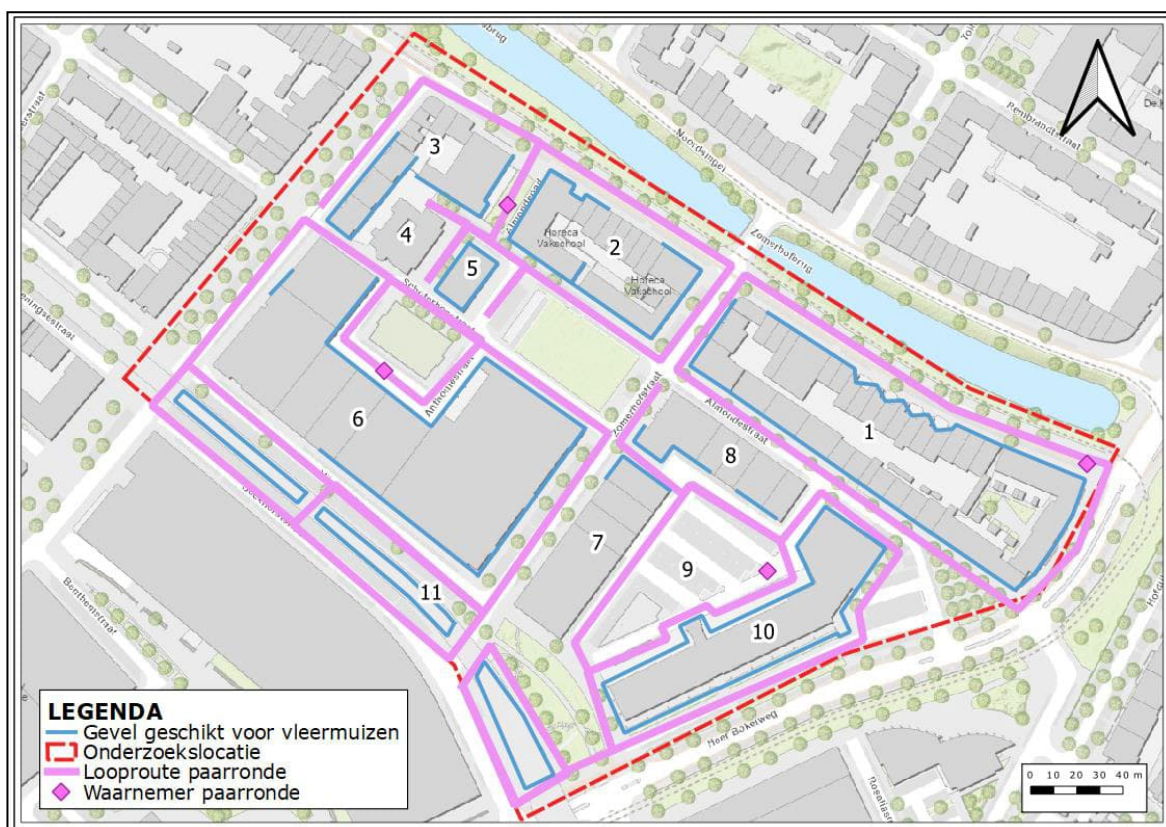
BIJLAGE 1 KAARTMATERIAAL PLAATSIING WAARNEMERS



Figuur 1. Overzicht locaties en looproutes van waarnemers tijdens de rondes ten behoeve van het vaststellen van zomerverblijfplaatsen.



Figuur 2. Overzicht locaties van waarnemers tijdens de ronde ten behoeve van het vaststellen van kraamverblijfplaatsen.



Figuur 3. Overzicht locaties en looproutes van waarnemers tijdens de rondes ten behoeve van het vaststellen van paarverblijfplaatsen.



Vestiging Zuid-Holland 010 - 76 40 828
Hoofdweg 240 rotterdam@econsultancy.nl
3067 GJ Rotterdam www.econsultancy.nl
