

Woonzorg Nederland
Prof. E.M. Meijerslaan 3
1183 AV AMSTELVEEN

Provincie Overijssel
Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax: 088 118 86 71
www.overijssel.nl
postbus@overijssel.nl
KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij

Telefoon 038 499 [REDACTED]
[REDACTED]@overijssel.nl

Datum	Kenmerk	Zaaknummer	Pagina	Bijlagen	Uw brief	Uw kenmerk
19.07.2021	D2021-07-003079	Z-HZ-WNB-2021-002578	1 van 20			

Onderwerp: Besluit ontheffing Wet Natuurbescherming

Geachte heer/mevrouw,

Mevrouw [REDACTED] van het adviesbureau ECOquickscan heeft, namens uw organisatie, een aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming – onderdeel soorten¹ (verder Wnb - soorten) bij ons ingediend. Deze hebben wij op 8 april 2021² ontvangen. De aanvraag is gedaan vanwege verduurzamingswerkzaamheden van het woonzorgcomplex Arcadia te Zwolle. In deze brief geven wij ons besluit weer.

Besluit

Wij besluiten u een ontheffing³ te verlenen van verbodsbepalingen voor een soort van de Habitatrictlijn. In het bijzonder gaat het om het verbod om voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen⁴. Wij verlenen u geen ontheffing van het verbod om de gewone dwergvleermuis te verstoren⁵. Dit omdat u voldoende voorzorgsmaatregelen neemt om het opzettelijk (ver)storen van deze soorten te voorkomen.

Deze ontheffing is aangevraagd in verband met de verduurzaming van de gebouwen binnen het project Arcadia (Hogekampsweg 174 t/m 470 en Radewijnstraat 1) te Zwolle.

Deze ontheffing treedt in werking op 1 juli 2021 en is geldig tot en met 31 december 2024.

Verder besluiten wij dat de volgende stukken/delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de ontheffing, voor zover niet in strijd met de voorschriften zoals weergegeven in bijlage 1.

- De aanvraag van 8 april 2021 en de bijbehorende stukken te weten:
 - [REDACTED] de, Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Arcadia te Zwolle. ECOquickscan, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 27 april 2021;
 - [REDACTED] Ecologisch werkprotocol, Renovatie, verduurzaming en planmatig onderhoud Woonzorg Nederland. ECOquickscan, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 18 december 2017;

¹ In het kader van art. 3.8, eerste lid Wnb

² EDO-kenmerk 2021/0097640

³ Op basis van art. 3.8 Wnb

⁴ Art. 3.5, vierde lid Wnb

⁵ Art. 3.5, vierde lid Wnb

- o [REDACTED] Ecologisch werkplan Arcadia te Zwolle, 24 maart 2021.

De motivering voor ons besluit is in bijlage 2 (overwegingen), behorende bij dit besluit, weergegeven.

Voorschriften

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

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit om ontheffing te verlenen kunt u bezwaar maken. Op pagina 3 wordt toegelicht hoe u dit kunt doen.

Leges

U bent voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd⁶.

De verschuldigde leges zijn:

Artikel Code	Artikel omschrijving	Leges bedrag
7.6.2	WNB aanvraag ontheffing art.3.3, 3.8 en 3.10 soortenbescherming infrastructureel werk, ruimtelijke ingrepen	€ 3.055,00
Totaal leges		€ 3.055,00

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? Neemt u dan gerust contact op via de contactgegevens vermeld in het briefhoofd onder Inlichtingen bij. 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-2021-002578 vermelden? Op die manier kunnen wij sneller op uw vraag of opmerking reageren.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,

[REDACTED]

Lars Wuijster,
teamleider Vergunningverlening

Bijlagen:

Bijlage 1	Voorschriften
Bijlage 2	Overwegingen bij het besluit
Bijlage 3	Locatie aangetroffen verblijfplaatsen
Bijlage 4	Fasering werkzaamheden
Bijlage 5	Mitigerende maatregelen

Afschriften

Een afschrift van dit besluit is tevens verzonden aan:

- Burgemeester en wethouders van gemeente Zwolle
- ECOquickscan B.V., 't Grieth 10, 6924BJ Loo Gld

⁶ 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: 088 - 118 86 73.

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 BIJ HET BESLUIT

Informatie die van belang is bij melden of contact met bevoegd gezag

Geeft u in de e-mail (meldpunt@overijssel.nl) naar ons of in een telefoongesprek (038 499 88 99) altijd aan dat het gaat om de Wet natuurbescherming – soortenbescherming, de naam van het project en ons kenmerk van dit besluit (2021/0109418). Daarmee is direct duidelijk voor welk deel van de organisatie de melding of uw verzoek tot contact bestemd is.

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 zeven werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden informeert u ons over de startdatum door een e-mail te sturen naar meldpunt@overijssel.nl. Geeft u bij de melding aan:
 - de contactpersoon ter plaatse, inclusief het 06-telefoonnummer van de contactpersoon;
 - de naam van de begeleidend ecologisch deskundige⁷, inclusief het 06-telefoonnummer van deze persoon;
 - het adres waar de werkzaamheden worden uitgevoerd;
 - het kenmerk van deze beschikking (2021/0109418).
 - Wanneer contactgegevens wijzigen, informeert u ons hierover.
3. De ontheffinghouder neemt direct contact op met het Overijssel Lokaal, telefoonnummer 038 499 88 99 als bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen. Als het voorkomen van overtreding van verbodsbepalingen niet mogelijk is moet u de activiteiten direct staken. De effecten van de activiteiten voor de aangetroffen soort moet de ontheffinghouder in beeld brengen en doorgeven. Daarbij moeten ook de maatregelen worden meegenomen die nodig zijn om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Alleen na toestemming van de provincie mag het werk worden hervat.
4. 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 - voorafgaand aan de voorgenomen wijzigingen - ter goedkeuring voor te leggen aan de provincie. Dit is nodig omdat voor deze wijzigingen opnieuw de effecten op de betrokken soorten beoordeeld moet worden. Alleen na schriftelijke toestemming van de provincie is de voorgenomen afwijking toegestaan. Neem hiervoor contact op met het bevoegd gezag via een e-mail naar meldpunt@overijssel.nl.

Gewone dwergvleermuis

Planning en fasering werkzaamheden

5. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden (zoals het ongeschikt maken van verblijfplaatsen en isolatiewerkzaamheden) houdt u rekening met de kwetsbare voortplanting- en

⁷ De provincie Overijssel verstaat onder een ecologisch deskundige 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 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 een bureau welke is aan gesloten 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.

overwinteringsperiode van de gewone dwergvleermuis. De voortplanting loopt globaal van 15 mei tot en met 15 augustus. De overwinteringsperiode loopt globaal van 1 november tot en met maart, tot 1 mei kunnen exemplaren aanwezig zijn. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze kwetsbare perioden langer dan wel korter zijn. Afwijkingen worden onderbouwd beschreven in het logboek.

6. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. In bijlage 4 is opgenomen op welke wijze deze fasering plaatsvindt. Om verstoring van winterrust te voorkomen worden de werkzaamheden rondom de winterverblijfplaats (locatie 5 op de kaart in bijlage 3) niet uitgevoerd in de periode van november tot april. De gevelwerkzaamheden aan de noordzijde van gebouw A starten bij de massawinterverblijfplaats, zodat deze werkzaamheden zijn afgerond voor 1 november 2021.
7. De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis die verloren gaan of verstoord worden door de werkzaamheden worden minimaal 3 dagen vóórafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor de vleermuizen. Dit doet u buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. De invliegopeningen worden afgesloten met behulp van materialen zoals doek, dubbeltjesgaas, spouwborstels en/of door gebruik making van exclusion flaps. Het afdichten vindt zorgvuldig plaats zodat geen openingen overblijven. De werkzaamheden worden tezamen met de ecologisch deskundige uitgevoerd en gecontroleerd op hun effectiviteit. In het logboek wordt beschreven op welke wijze dit is gebeurd.
8. Minimaal drie dagen (met avondtemperaturen boven 8 graden Celsius, maximaal motregen en winkracht maximaal 4 Bft) na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van vleermuizen wordt een controle uitgevoerd met behulp van een batdetector. Deze controle zal uitgevoerd worden door de ecologisch deskundige. Indien alsnog verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, dan worden extra maatregelen getroffen om de verblijfplaatsen verder ongeschikt te maken. Deze procedure zal herhaald te worden totdat geen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis meer waargenomen worden. De werkzaamheden mogen pas starten als uit de controle blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn in de bebouwing.

Mitigatie verblijfplaatsen

9. Een deel van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis blijft behouden en toegankelijk tijdens en na de werkzaamheden. Het gaat om de zomer en/of paarverblijfplaatsen op de langgevels bij de balkons en in de spouw met het nummer 2, 8, 9, 10 en 11 die is weergegeven op de kaart in bijlage 3. Daarnaast blijft een deel van de winterverblijfplaats in de spouw van gebouw A behouden. Het gaat om locatie 5 die is weergegeven op de kaart in bijlage 3. De te behouden geveldelen en spouw bij de 3 gebouwen zijn schematisch weergegeven in bijlage 5. Om de functie van de gevel als verblijfplaats te versterken, realiseert u extra open stootvoegen (minimaal 2) van tenminste 1,5-2 cm breed.
10. Voor 1 november 2021 worden meerdere inbouwkasten (type Faunaprojecten) gerealiseerd over de gehele noordelijke gevel van gebouw A. Deze worden geplaatst op de wijze en locatie als weergegeven in bijlage 3. De kasten zijn meerlaags met afmetingen van 35 x 120 x 10 cm (l x b x h). In het midden zit een invliegopening die toegankelijk is vanaf de dakrand, elk compartiment heeft aan de zijkanten een mogelijkheid om geschakeld te worden. Op de plekken waar er ruimte is worden de kasten geschakeld. Deze voorzieningen zijn functioneel als zowel kraam-, winter-, zomer en paarverblijfplaatsen en voldoen in bouw, maat, materiaalkeuze aan het gestelde in het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. In het logboek wordt genoteerd hoe aan dit voorschrift is voldaan.
11. De kasten van voorschrift 9 en 10 blijven tijdens de uitvoer van de werkzaamheden beschikbaar en bereikbaar voor de gewone dwergvleermuis en zijn vrij van verstoring. De bovenste steigervloer van de vaste steiger (het massieve deel) wordt tot maximaal 2 m onder de kasten opgebouwd en tijdens de donkere uren worden eventuele steigernetten op de bovenste bouwlaag opgebonden.

12. Op 1 maart 2021 zijn drie paalkasten geplaatst buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Deze kasten zijn van type VK SK 05 of vergelijkbare kasten met meerdere compartimenten. Vleermuizen kunnen aan de onderzijde in de kast kruipen. Aan twee zijden is een ventilatiespleet geplaatst. Eenmaal in de kast kunnen de vleermuizen alle delen van de kast bereiken. De platen/lamellen aan de binnenzijde van de kast hebben een onderlinge afstand van circa 18mm. Deze paalkasten zijn geplaatst in de directe omgeving (tot 150 m) van de huidige verblijfplaats, zoals weergegeven in bijlage 6. Ze voldoen aan alle eisen voor mitigatie van kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen uit het kennisdocument Gewone dwergvleermuis. De kasten worden na afronding van de werkzaamheden niet verwijderd en blijven na de werkzaamheden beschikbaar. Ontheffinghouder heeft in haar toekomstige beheer- en/of inrichtingsplannen opgenomen dat ze zorg draagt voor een blijvende geschiktheid van de paalkasten voor de komende ca. 10 jaar als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis.

Overige zaken

13. De werkzaamheden voert u uit in overeenstemming met bovengenoemde voorschriften en door of onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
14. U houdt een ecologisch logboek bij of laat dit bijhouden door bijvoorbeeld de ecologisch deskundige. Uit dit logboek blijkt aantoonbaar hoe en waarom uitvoering is gegeven aan de bovengenoemde voorschriften. Het gaat dan om het bijhouden van data van uitvoeren in relatie tot weersomstandigheden, rapportage controles en afweging voor locaties van de permanente verblijfplaatsen, wijze van ongeschikt maken, resultaten controle met batdetector en oplossingen bij onverwachte soorten of situaties. Het ecologisch logboek is op de werklocatie aanwezig en wordt op verzoek van de handhaver aan hem/haar getoond.

BIJLAGE 2 - OVERWEGINGEN BIJ HET BESLUIT

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

A	BEVOEGDHEID, PROCEDURE EN TOETSINGSKADER	9
A1	Bevoegdheid	9
A1.1	Gedeputeerde Staten van Overijssel bevoegd	9
A2	Procedure	9
A2.1	Overeenstemming andere provincie	9
A2.2	Adviesverzoek aan gemeente	9
A3	Toetsingskader soorten	9
A3.1	Wettelijke regels	9
A3.2	Provinciaal beleid	9
B	WEERGAVE VAN DE FEITEN	10
B1	Aanvraag ontheffing beschermde soorten	10
B1.1	Omschrijving van het project / activiteiten	10
B1.2	Doel van het project	11
B1.3	Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd	11
B1.4	Periode	11
B1.5	Onderliggende documenten	11
B1.6	Aanvullende gegevens	11
C	TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN	11
C1	Inhoudelijke beoordeling	11
C1.1	Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek	11
C1.2	Effectbeoordeling, mitigatie en staat van instandhouding	12
C1.3	Beschrijving noodzaak ontheffing	15
C1.4	Geen andere bevredigende oplossing / alternatievenafweging	15
C1.5	Wettelijk belang van het project	16
C1.6	Toetsing aan overige vereisten	16
C1.7	Zorgplicht blijft altijd gelden	16
D	Slotconclusie	16

A BEVOEGDHEID, PROCEDURE EN TOETSINGSKADER

A1 Bevoegdheid

A1.1 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 natuurbescherming⁸. 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.

A2 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.

A2.1 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.

A2.2 Adviesverzoek aan gemeente

Wij hebben de aanvraag naar het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zwolle 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 Toetsingskader soorten

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

A3.1 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 natuurbescherming⁹ en (soms) de Regeling natuurbescherming¹⁰ zijn voor de toetsing relevant.

A3.2 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 Natuur). Hierin zijn onder andere regels met betrekking tot een vrijstelling van bepaalde soorten weergegeven.

⁸ Art. 1.3, eerste lid Besluit natuurbescherming

⁹ Art. 3.9 Besluit natuurbescherming

¹⁰ Art. 3.22 Regeling natuurbescherming i.s.m. art. 3.25 Besluit natuurbescherming

In onze Beleidsregel Natuur Overijssel 2017¹¹ is vastgesteld dat wij kennisdocumenten soorten¹² (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 WEERGAVE VAN DE FEITEN

B1 Aanvraag ontheffing beschermde soorten

B1.1 Omschrijving van het project / activiteiten

Stichting Woonzorg Nederland wil haar gebouwen verduurzamen. Het betreft het project Arcadia met woningen aan de Hogekampsweg 174 t/m 470 en Radewijnstraat 1 in Zwolle. In het rapport 'Ontheffingsaanvraag' en het 'Ecologisch werkplan' zijn de werkzaamheden en de planning gedetailleerd omschreven¹³.

Het plangebied bestaat uit een appartementencomplex met dertien verdiepingen (deel A), vijf verdiepingen (deel B) en een laag gebouw (deel C) dat dient als zaal, zie kaart hieronder. Het plangebied ligt in de wijk Diezerpoort in het noordoostelijke deel van Zwolle. Ten zuidwesten van de wijk ligt de binnenstad van Zwolle en treinstation Zwolle. De wijk Diezerpoort met voornamelijk appartementencomplexen en eengezinswoningen is een van de oudste wijken in Zwolle. Ten westen van het plangebied ligt park de Hogenkamp. Verder liggen rondom het plangebied meerdere groenstructuren met grasveld en solitaire bomen.



Figuur 1 - Plangebied

Het project betreft de volgende werkzaamheden:

- HR++ glas plaatsen met ventilatieroosters;
- Spouwisolatie;
- Mechanische ventilatie;
- Zonnepanelen plaatsen;
- Ophoging van de balkonvloeren;
- Gevel- en metselwerkherstel;
- Overige - ecologisch niet relevante - werkzaamheden.

¹¹ Art. 4.2.1 Beleidsregel Natuur Overijssel 2017

¹² Te raadplegen via: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>

¹³ 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Arcadia te Zwolle': Hoofdstuk 1 en het 'Ecologisch werkplan Arcadia te Zwolle'.

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De werkzaamheden starten in juni 2021. Allereerst worden de werkzaamheden aan het dak – bij afwezigheid broedende vogels – uitgevoerd, daarna vinden de andere werkzaamheden plaats. De werkzaamheden aan en bij de spouw vinden plaats vanaf september/oktober.

B1.2 Doel van het project

Stichting Woonzorg Nederland wil haar woningvoorraad verduurzamen.

B1.3 Soorten waarvoor ontheffing wordt gevraagd

U vraagt ontheffing aan voor de gewone dwergvleermuis van het verbod om deze opzettelijk te verstoren¹⁴ en voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen¹⁵.

B1.4 Periode

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 31 december 2024.

B1.5 Onderliggende documenten

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

- Aanvraagformulier WNB soorten;
- Ondertekende en gedateerde machtiging;
- Kaart plangebied;
- [REDACTED] de, Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Arcadia te Zwolle. ECOquickscan, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 27 april 2021;
- [REDACTED] Ecologisch werkprotocol, Renovatie, verduurzaming en planmatig onderhoud Woonzorg Nederland. ECOquickscan, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 18 december 2017;
- [REDACTED] Ecologisch werkplan Arcadia te Zwolle, 24 maart 2021.
- [REDACTED] de, Omgevingscheck, 4 mei 2020;
- [REDACTED] van den, Nader onderzoek flora en fauna Arcadia te Zwolle. ECOquickscan, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 2021.

B1.6 Aanvullende gegevens

Wij hebben uw aanvraag op 8 april 2021 ontvangen. Er zijn geen aanvullende gegevens gevraagd.

C TOETSING AANVRAAG ONTHEFFING SOORTEN

C1 Inhoudelijke beoordeling

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

C1.1 Onderzoeksmethode en resultaten onderzoek

Middels bureau- en veldonderzoek is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. In de rapportages 'omgevingscheck' en 'nader onderzoek' wordt beschreven hoe dit onderzoek is uitgevoerd. Op hoofdlijnen komt dit neer op:

- Een omgevingscheck in 2020: met een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), het raadplegen van beschikbare actuele soortgegevens en een veldbezoek op 10 maart 2020;
- Aanvullend onderzoek naar vleermuizen in 2020.

¹⁴ Art. 3.5, tweede lid Wnb

¹⁵ Art. 3.5, vierde lid Wnb

Wij zijn van oordeel dat het onderzoek zodanig is uitgevoerd dat dit voldoende heeft kunnen vaststellen of verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de wijze waarop dit in het Vleermuisprotocol 2017 is beschreven.

Resultaten onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied de volgende vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis vastgesteld:

- 2 zomerverblijfplaatsen (locaties 3 en 8);
- 3 paarverblijfplaatsen (locaties 2 en 6);
- 5 zomer- en paarverblijfplaatsen (locaties 1, 7, 9, 10 en 11);
- 1 kraamverblijfplaats (locatie 4);
- 1 massawinterverblijfplaats (locatie 5 - 12e, 13e en 14e verdieping en locatie 6 - 5e verdieping).

In bijlage 3 is een kaart opgenomen met de locatie met nummering van de verblijfplaatsen. De verblijfplaatsen in het plangebied kunnen worden opgedeeld in twee groepen, namelijk de ondiepe verblijfplaatsen op de langgevels bij de balkons (locaties 2, 8, 9 en 10) en de verblijfplaatsen in de luchtsponw (locaties 1, 3, 4, 5, 6, 7 en 11).

De paar- en zomerverblijfplaatsen zijn vaak op dezelfde locatie(s) waargenomen, waarbij de dieren ook zwermgedrag lieten zien. Hier zijn telkens enkele dieren (tot 4 exemplaren) waargenomen die invlogen. De waargenomen toegangen zijn onder andere open stootvoegen in gevels en openingen bij de aansluiting van balkons op de galerij.

Er zijn twee winterzwermen aangetroffen van tot 20 dieren. Omdat er ook uitwisseling is waargenomen tussen de twee zwermen, zijn de dieren toegewezen aan één massawinterverblijfplaats. Deze massawinterverblijfplaats is verdeeld over meerdere bouwlagen in de spouw van het appartementencomplex met dertien verdiepingen (deel A). De paarverblijfplaatsen op locaties 1, 6 en 11 zijn mogelijk ook geschikt voor overwintering van één of enkele vleermuizen. De paarverblijfplaatsen op locaties 2, 7, 9 en 10 zijn tijdens strenge vorst ongeschikt voor overwintering en zijn daarmee geen volwaardige winterverblijfplaats.

De kraamlocatie zit in de uitsparing bij de zesde bouwlaag van de westgevel van gebouw A in de spouw, die via de open stootvoegen toegankelijk is. Gezien het beperkte aantal uitvliegende en zwermende dieren betreft het hoogstwaarschijnlijk een kleine kraamgroep (schatting tussen de 10 en 30 dieren).

Buiten het plangebied zijn geen verblijfplaatsen en/of andere essentiële functies waargenomen.

C1.2 Effectbeoordeling, mitigatie en staat van instandhouding

Door de werkzaamheden gaan de volgende verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren:

- 2 zomerverblijfplaatsen;
- 3 paarverblijfplaatsen;
- 5 zomer- en paarverblijfplaatsen;
- 1 kraamverblijfplaats;
- 1 massawinterverblijfplaats.

De voorgestelde mitigerende maatregelen, zoals beschreven in de bijlage 'Ecologisch werkplan' bij de aanvraag, zijn voldoende. Ze komen overeen met bestaande methoden zoals beschreven in het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Met deze maatregelen worden negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk geminimaliseerd. In de voorschriften (bijlage 1) zijn de voorgestelde maatregelen vastgelegd. In hoofdlijnen komen deze neer op:

Een deel van de verblijfplaatsen blijft behouden

De verblijfplaatsen op de langgevels gaan door de werkzaamheden niet verloren en blijven tijdens de werkzaamheden beschikbaar. Daarnaast blijft een deel van de luchtsponw van de trappenhuisen op de kopgevels van gebouw A behouden. Het gaat hierbij om de 5e of 6e, 9e en 13e verdieping. Ook is ervoor

gekozen om de luchtsponw van de bovenste twee bouwlagen op de noordelijke kopgevel van deel A te behouden. Alle te behouden geveldelen zijn weergegeven in bijlage 3. Om de toegankelijkheid van de te behouden geveldelen te bevorderen, worden open stootvoegen uitgeboord, en indien noodzakelijk, bijgeboord tot 1,5 cm breed.

Door bovenstaande maatregelen blijven de volgende verblijfplaatsen behouden:

- 5 zomer- en/of paarverblijfplaatsen op locaties 2, 8, 9, 10 en 11;
- 1 massawinterverblijfplaats op locatie 5. Deze verblijfplaats wordt wel kleiner.

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden houdt u rekening met de kwetsbare perioden 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.

Het plangebied wordt ongeschikt gemaakt in de periode september tot en met oktober 2021. Nadat het plangebied ongeschikt is gemaakt, wordt het gevel- en metselwerk hersteld en de na-isolerende maatregelen per kopgevel uitgevoerd. De werkzaamheden starten aan de noordgevel van deel A en zuidgevel van deel B (fase I), werkend van boven naar beneden dus beginnend bij de locatie van de massawinterverblijfplaats. De werkzaamheden worden vervolgd op de zuidgevel van deel A (fase II) en als laatste bij de noordgevel van deel B (fase III).

Om verstoring van winterrust te voorkomen worden de werkzaamheden rondom het winterverblijfplaats (locatie 5) conform het Kennisdocument niet uitgevoerd in de periode van november tot april. De gevelwerkzaamheden van gebouw A starten bij de massawinterverblijfplaats, zodat deze werkzaamheden zijn afgerond voor november 2021. Tegelijkertijd worden op die gehele gevel extra voorzieningen gerealiseerd (zie ook de paragraaf over de verblijfplaatsen). Hierdoor zijn vanaf november 2021 op dezelfde locatie weer verblijfplaatsen aanwezig, waaronder de massawinterverblijfplaats en een kraamverblijf.

De huidige verblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt

Iedere verblijfplaats die negatief wordt beïnvloed, wordt minimaal drie dagen voordat de werkzaamheden beginnen, ongeschikt gemaakt, zodat de gewone dwergvleermuis deze verlaat en een alternatieve verblijfplaats opzoekt.

Dit ongeschikt maken gebeurt buiten de kwetsbare perioden, in de actieve periode. Verblijfplaatsen die in de winterperiode onder handen genomen worden, worden half oktober ontoegankelijk gemaakt, zodat er geen vleermuis in winterrust gaat in een gevel die tijdens de winterrustperiode geïsoleerd wordt. Het ongeschikt maken bestaat uit dichtzetten met verwijderbare materialen. Voorafgaand aan het dichtzetten wordt door middel van een endoscoop gecontroleerd of vleermuizen aanwezig zijn. Bij sporen of aanwezigheid van een vleermuis (of vleermuizen) wordt een 'exclusion flap' aangebracht. Via een 'exclusion flap' kunnen vleermuizen het gebouw/de ruimte wel verlaten, maar niet meer terugkeren. Op basis van bouwkenmerken wordt bepaald hoeveel uitvliegopeningen noodzakelijk zijn: waar geen sporen of vleermuizen zijn aangetroffen en waar binnen korte afstand reeds een 'exclusion flap' is aangebracht kan een opening met bijvoorbeeld ook spouwborstel worden dichtgezet. Na het ongeschikt maken volgt de ecologische vrijgave, dat houdt in dat na het ongeschikt maken van een gebouw en voor de start van de werkzaamheden door een ter zake deskundige het ongeschikt maken visueel wordt geïnspecteerd en vervolgens met een batdetector eenmalig wordt onderzocht of er nog vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn (uitvliegers). De ecologische controle wordt vanwege de grootte en onoverzichtelijkheid van het plangebied met meerdere personen uitgevoerd.

In aanvulling op deze maatregel schrijven wij voor dat na het ongeschikt maken 3-5 dagen moet worden gewacht. Daarna is een uitvliegcontrole noodzakelijk, om te controleren of de verblijfplaatsen zijn verlaten. Het ongeschikt maken, wachtperiode en controle moeten plaatsvinden onder geschikte vliegomstandigheden voor gewone dwergvleermuis. Dit betekent neerslag maximaal motregen, minimaal 8 °C en wind maximaal 4 Bft.

Er worden tijdig alternatieve verblijfplaatsen aangeboden

Zomer en paarverblijfplaatsen

Ontheffinghouder geeft aan dat de zomer- en paarverblijfplaats niet tijdelijke gemitigeerd hoeven te worden. Doordat een deel van de verblijfplaatsen behouden blijft, kunnen de vleermuizen daarnaar uitwijken. Volgens ontheffinghouder kunnen de vleermuizen van de zomer- en/of paarverblijfplaatsen op locaties 1, 3, 6 en 7 verplaatsen naar de verblijfplaatsen bij de balkons op de langevels en naar de behouden geveldelen. Daarnaast wordt er gefaseerd gewerkt. Tijdens de werkzaamheden worden direct open stootvoegen uitgeboord of bijgeboord bij de geveldelen die behouden blijven. Nadat de werkzaamheden op een kopgevel zijn afgerond worden bij afronding van de werkzaamheden alle openingen (die bij het ongeschikt maken waren dichtgezet) weer vrijgemaakt. Het ophogen van de balkons vindt plaats aan de binnenzijde waar geen geschikte openingen voor vleermuizen aanwezig zijn. Bij het ophogen van de balkonvloeren wordt de buitenzijde van de balkons (zowel de balkonsteunen als de borstwering) niet aangetast. De verblijfplaatsen van vleermuizen bij de balkons worden daarom niet aangetast of verstoord. Wij zijn het eens dat het aanbieden van tijdelijke alternatieven in dit project geen niet zinvol is. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden, zoals naar de aangeboden tijdelijke alternatieve kraamverblijfplaats (paalkast) en de te behouden en nieuwe winterverblijfplaatsen (zie paragraaf hieronder).

Winterverblijfplaatsen

Een groot deel van de massawinterverblijfplaats in de spouw van de noordelijke gevel van gebouw A, namelijk locatie 5, blijft behouden. Locatie 6 is daar een kleiner deel van, welke door de isolatiewerkzaamheden verloren gaat. Ter compensatie daarvan worden maatwerkkasten geplaatst. Deze komen over de gehele breedte van de noordelijke gevel van gebouw A. Zie bijlage 3 voor het ontwerp en de locatie van de kasten. De kasten zijn meerlaags met afmetingen van 35 x 120 x 10 cm (l x b x h). Ze worden verwerkt in de nieuwe dakisolatie, waardoor de kasten vorstvrij zijn (vergelijkbaar met de luchtspouw). In het midden zit een invliegopening die toegankelijk is vanaf de dakrand, elk compartiment heeft aan de zijkanten een mogelijkheid om geschakeld te worden. Op de plekken waar dat kan (ofwel ruimte is) worden de kasten geschakeld. Door dit ontwerp hebben de kasten voldoende massa (oppervlakte) en microklimaten (dichtbij en verder weg van de invliegopeningen en dichtbij of verder weg van de isolerende laag op de kast). De kasten zijn jaarrond geschikt, ook als kraamverblijfplaats. Aangezien de maatwerkkasten worden geplaatst nabij de zwermlocaties is de kans dat de vleermuizen de kasten gaan vinden en in gebruik nemen groot.

De maatwerkkasten worden tijdens de werkzaamheden aan het dak in juni 2021 ingebouwd. Hierdoor zijn de kasten aanwezig tijdens de zwermperiode van 1 augustus tot en met 15 september 2021. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze voorzieningen. De kasten blijven tijdens de uitvoer van de werkzaamheden beschikbaar en bereikbaar en vrij van verstoring. De bovenste steigervloer van de vaste steiger (het massieve deel) wordt tot maximaal 2 m onder de kasten opgebouwd en tijdens de donkere uren worden eventuele steigernetten op de bovenste bouwlaag van fase I opgebonden.

Kraamverblijfplaatsen

De huidige kraamverblijfplaats gaat door de werkzaamheden verloren. De maatwerkkasten aan de noordelijke gevel zijn geschikt als alternatieve verblijfplaats. Dit soort grote kasten met meerdere compartimenten kunnen meer warmtebuffering en temperatuurgradiënten bieden dan de traditionele kasten met één compartiment¹⁶. Uit onderzoek door o.a. [REDACTED] in de periode tot 2006 tot 2012 bleek dat dit soort kasten als kraamverblijfplaats wordt gebruikt door groepen gewone dwergvleermuis tot zo'n 300 dieren.

Daarnaast realiseert ontheffinghouder nog extra voorzieningen die geplaatst zijn buiten de invloed van de werkzaamheden in het kraamseizoen. Op 1 maart 2021 zijn drie meerlaagse paalkasten verspreid over het plangebied geplaatst. Er is gekozen voor paalkasten uit praktische overwegingen. De werkzaamheden vinden plaats aan alle kopgevels en er kunnen geen (zware) kasten worden opgehangen aan de

¹⁶ Bron: <https://www.vleermuiskasten.nl/content/grote-vleermuiskasten-met-meerdere-compartimenten>

borstwering van de balkons. De paalkasten zijn volgens ontheffinghouder erg geschikt als kraamkast omdat ze net als meerdere compartimenten bevatten en een goede warmtebuffering en meerdere temperatuurgradiënten kunnen hebben. Ze voldoen aan alle eisen voor mitigatie van kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen uit het kennisdocument Gewone dwergvleermuis. De kasten worden na afronding van de werkzaamheden niet verwijderd en blijven na de werkzaamheden beschikbaar als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats. In het toekomstig beheer en werkzaamheden in en nabij het projectgebied, zal rekening worden gehouden met deze paalkasten, zodat ze de komende ca. 10 jaar geschikt blijven als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis (mondeling mededeling ecoloog [REDACTED], 10 mei 2021). Wij zijn met het gebruik van paalkasten als aanvulling op de voorzieningen in de noordelijke gevel akkoord. Uit onderzoek in de periode 2018-2021 van Bureau Waardenburg blijkt dat gewone dwergvleermuis dit soort paalkasten als kraamkolonie gebruikt. In dat onderzoek is een kraamkolonie gevolgd die zowel van alternatieve voorzieningen in gebouwen als van de paalkasten (type Vivara Pro VK SK 03) gebruik maakt. In eerste instantie enkele dieren, maar na 2 jaar is de gehele kraamgroep in de paalkasten aangetroffen.

Staat van instandhouding

De staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is onbekend. Hoewel het een veel voorkomende soort is, staat de soort waarschijnlijk onder druk vanwege vele renovatieprojecten. In dit project wordt de staat van instandhouding niet negatief beïnvloed, omdat er tijdens en na het project voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar blijven en de planning zodanig wordt aangepast dat er zo min mogelijk verstoring is. Na de werkzaamheden zijn er voldoende, geschikte permanente voorzieningen aanwezig, die dezelfde functie vervullen als de huidige verblijfplaatsen. De geplaatste paalkasten blijven behouden. De zomer- en paarverblijfplaatsen worden weer toegankelijk en een deel van de verblijfplaatsen worden niet aantast. De massawinterverblijfplaats in de spouw blijft grotendeels behouden. Ter vervanging van het deel dat niet behouden kan blijven (locatie 6) worden nieuwe voorzieningen geplaatst op het platte dak van de noordelijke gevel van deel A.

C1.3 Beschrijving noodzaak ontheffing

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van verduurzaming van de gebouwen binnen het project Arcadia (Hogekampsweg 174 t/m 470 en Radewijnstraat 1) te Zwolle, leiden tot het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Dit is een overtreding van de verbodsartikelen genoemd in art.3.5, vierde lid Wnb. Voor de overtreding van deze verboden heeft u een ontheffing nodig.

U heeft ook ontheffing aangevraagd van het verbod om gewone dwergvleermuis te verstoren. Bij het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. Daarom is geen sprake van het opzettelijk verstoren van deze soort. Ontheffing van dit verbod is niet noodzakelijk.

C1.4 Geen andere bevredigende oplossing / alternatievenafweging

Wij zijn van oordeel dat er geen andere bevredigende oplossing / alternatieven bestaan voor uitvoering van dit project.

De verduurzamingswerkzaamheden van de woningen zijn locatie gebonden. Alternatieven zijn niet mogelijk. Isolatie van muren en dak is nodig om een beter binnenklimaat te verkrijgen en het gebouw duurzamer te maken. Alternatief is sloop en nieuwbouw. Dit is niet gewenst en de aangetroffen verblijfplaatsen worden bij sloop ook vernietigd. Met de uit te voeren werkzaamheden wordt rekening gehouden met de vleermuizen. De uit te voeren werkzaamheden zijn aangepast (zoals behoudt van een deel van de spouw) en er wordt gefaseerd gewerkt. Andere werkwijzen leiden tot meer effecten op de beschermde soort.

C1.5 Wettelijk belang van het project

De voorgenen 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.

Wij zijn van oordeel dat het wettelijk belang, zoals weergegeven in de aanvraag, voldoende is aangetoond. De woningen zijn in de huidige staat onvoldoende geïsoleerd, waardoor er veel energieverlies optreedt. Woningen zonder spouwmuurisolatie veroorzaken koude en vochtproblemen in de woningen. Deze problemen kunnen leiden tot gezondheidsproblemen bij bewoners. Daarnaast dient het isoleren van de spouw een voor het milieu wezenlijk gunstig effect doordat minder energie zal worden verbruikt.

C1.6 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 aan de gevraagde ontheffing extra voorschriften te verbinden op basis van artikel 1.10, derde lid Wnb.

C1.7 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.

D Slotconclusie

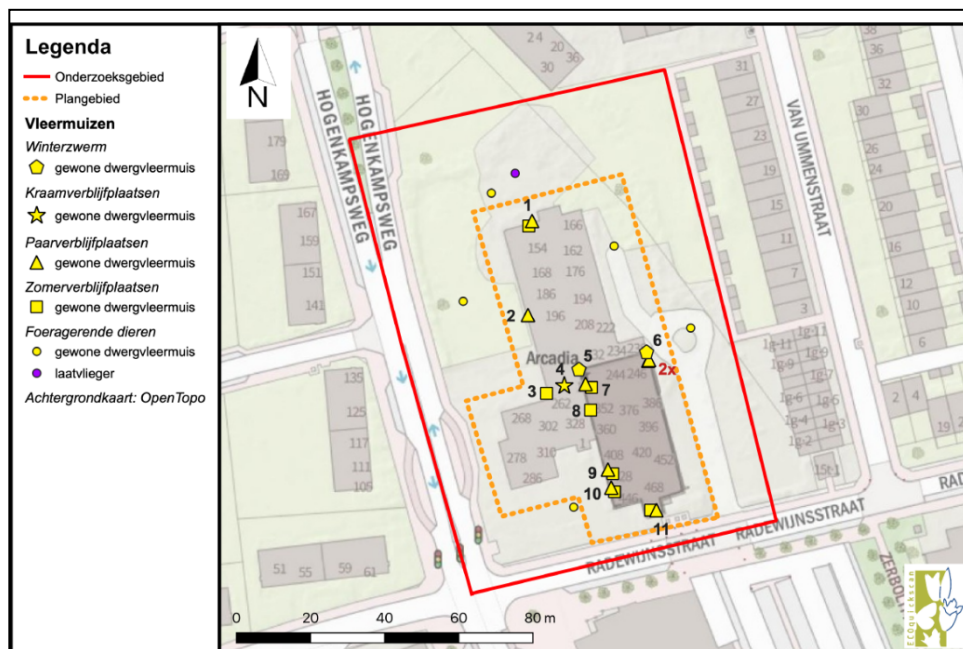
De ontheffing van de verbodsbepalingen om voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen¹⁹, kan op basis van de wettelijke en beleidsmatige regels worden verleend. De gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten worden niet aangetast. Wij zijn van oordeel dat voor het doel van het project geen andere bevredigende oplossing is waarbij minder negatieve effecten op de beschermde soort optreden. Daarnaast zijn wij van oordeel dat er een wettelijke belang is om de negatieve effecten op de betrokken soort te rechtvaardigen. We verbinden wel voorschriften aan de ontheffing.

¹⁷ Art. 1.10, derde lid Wnb

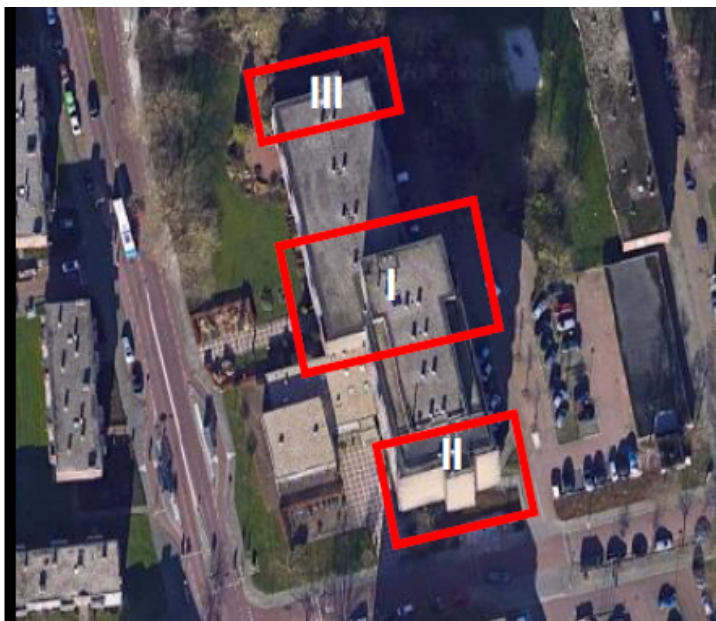
¹⁸ Art. 1.11, eerste en tweede lid Wnb

¹⁹ Art. 3.5, vierde lid Wnb

BIJLAGE 3 – KAART MET VERBLIJFPLAATSEN GEWONE DWERGVLEERMUIS



BIJLAGE 4 – FASERING WERKZAAMHEDEN



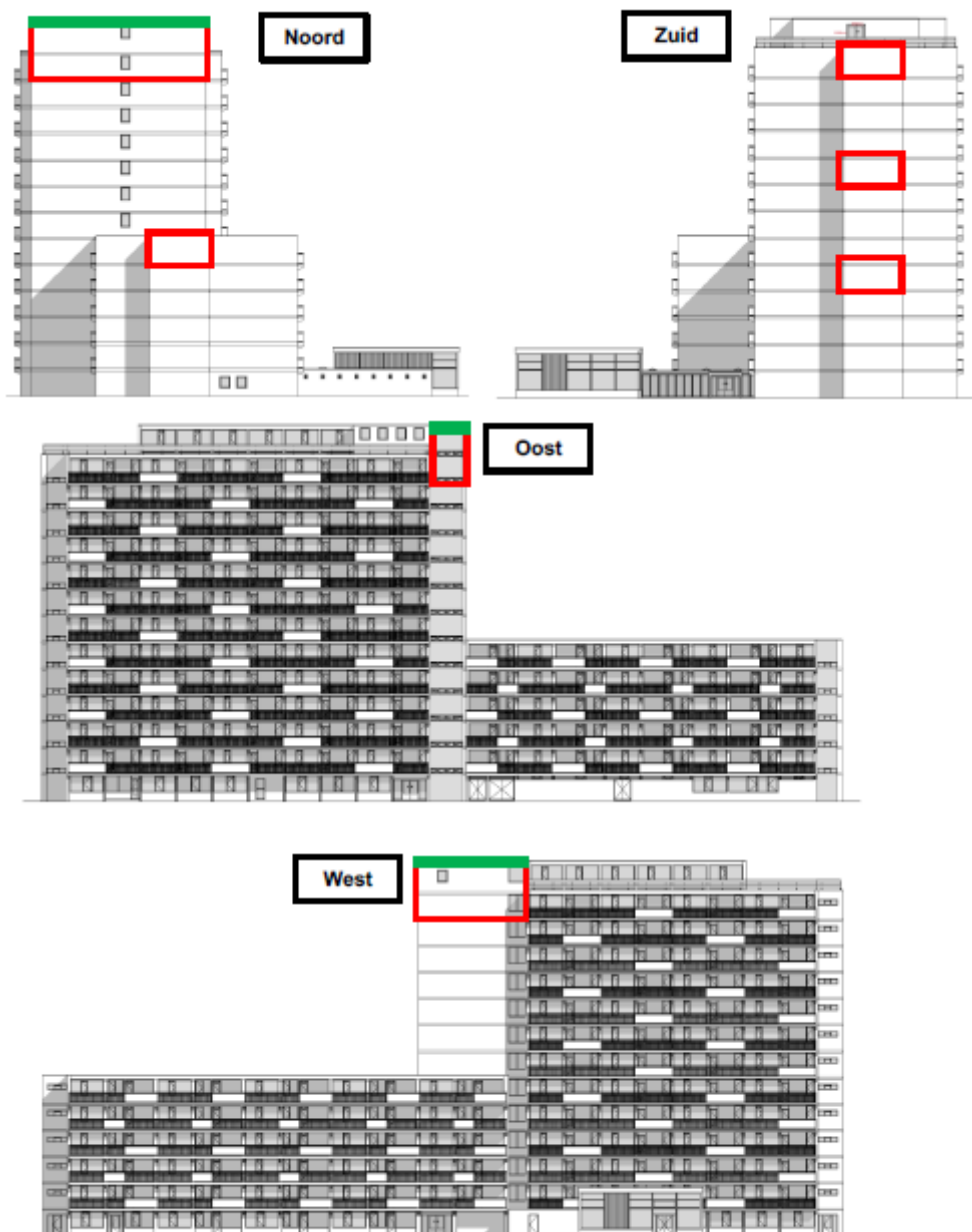
De werkzaamheden starten aan de noordgevel van deel A en zuidgevel van deel B (fase I), werkend van boven naar beneden dus beginnend bij de locatie van de massawinterverblijfplaats. De werkzaamheden worden vervolgd op de zuidgevel van deel A (fase II) en als laatste bij de noordgevel van deel B (fase III).

BIJLAGE 5 - PERMANENTE VOORZIENINGEN

1. Schematische schets te behouden geveldelen en de locatie van de invliegopeningen
2. Plattegrond met locatie van de inbouwvoorziening met maatwerkkasten
3. Schematische schets inbouwvoorziening kasten
4. Plattegrond met locatie van de inbouwvoorziening met maatwerkkasten

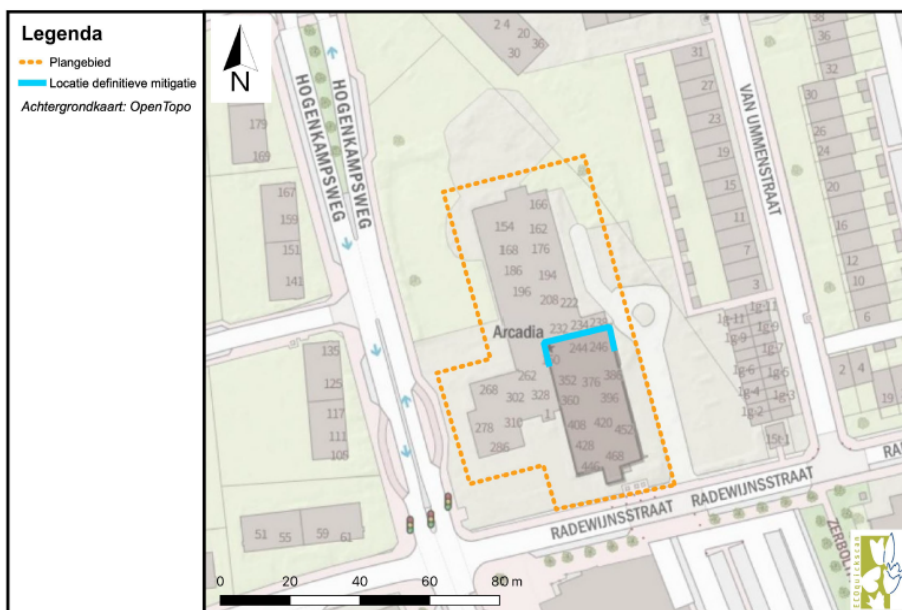
1. De te behouden geveldelen en de locatie van de invliegopeningen van de spouw

De te behouden geveldelen bij de balkons en de te behouden spouw zijn rood omlijnd. In het groen is weergegeven op welke positie de maatwerkkasten worden geplaatst.



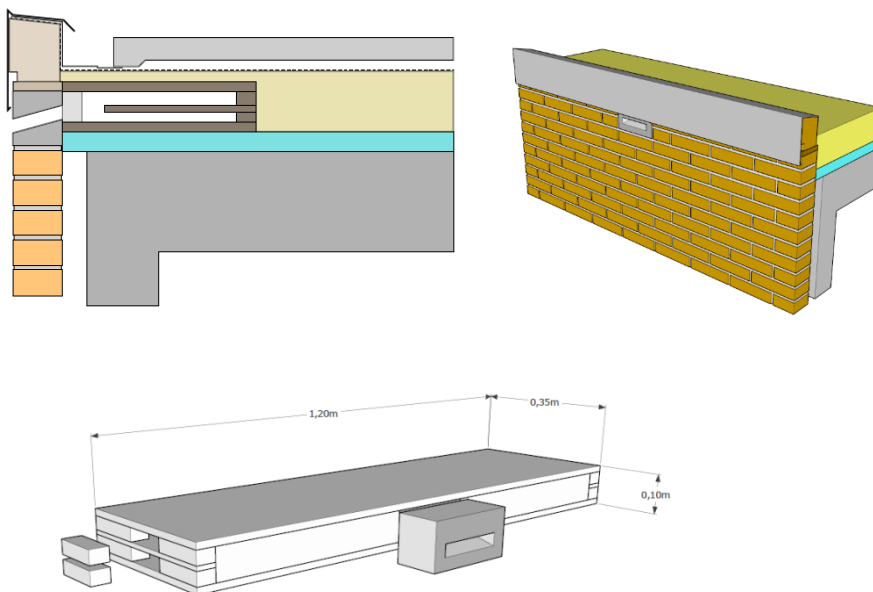
Weergave van de noordelijke gevelaanzicht. De te behouden geveldelen zijn rood omlijnd, de locatie van de invliegopeningen van de maatkasten op het dak is groen omlijnd.

2. Plattegrond met locatie van de inbouwvoorziening met maatwerkkasten



In blauw de kopgevel waar de maatwerkkasten op het dak worden ingebouwd.

3. Schematische schets inbouwvoorziening kasten



4. Plattegrond met locatie van de paalkasten

