



Zaaknummer : 00577688
Ons Kenmerk : ODH-2020-00040166
Datum : 16 april 2020

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 25 oktober 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming ontvangen. De aanvraag is ingediend namens ABB Vastgoed II B.V. en heeft betrekking op het project 'Sloop voormalige Albert Schweitzer ziekenhuis en de herontwikkeling woongebied 'Amstelwijck Park' gelegen in de gemeente Dordrecht. De voorgenomen werkzaamheden betreffen het slopen van het voormalige ziekenhuisgebouw en alle bijgebouwen, het verwijderen van het parkeerterrein met de bomen en de realisatie van verschillende soorten nieuwbouwwoningen en een appartementencomplex bestaande uit vijf bouwlagen. De aanvraag ziet op de aanwezigheid van individuen en verblijf- en/of voortplantingsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Ontheffing wordt aangevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd:

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

Bij besluit van 15 november 2019 met kenmerk ODH-2019-00120496, hebben wij bovenstaande aanvraag eerder afgewezen. Vervolgens zijn meerdere aanvullende gegevens overlegd. De nieuwe aangeleverde gegevens zijn voor ons aanleiding geweest te onderzoeken of alsnog een ontheffing kan worden verleend. Wij concluderen dat op grond van deze gegevens alsnog tot ontheffingverlening kan worden overgegaan.

De ontheffing wordt thans gevraagd voor de periode van 1 mei 2020 tot en met 1 mei 2023.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan ABB Vastgoed II B.V. en tegelijkertijd het weigeringsbesluit van 15 november 2019 met kenmerk ODH-2019-00120496 in te trekken;
- II. de voorschriften 1 tot en met 16 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 25 oktober 2018 en de aanvullende gegevens van 12 maart 2019, 27 maart 2019, 25 september 2019, 30 januari 2020 en 18 maart 2020 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 mei 2020 tot en met 1 mei 2023.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1 De ontheffinghouder dient:

- de start van de werkzaamheden schriftelijk te melden;
- het ecologisch werkprotocol (vs. 3) op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
- eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk een week van te voren schriftelijk te melden;
- de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk een week van te voren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van 'flora en fauna'.

2 Minimaal één week voor de plaatsing van de eerste tijdelijke en permanente vleermuisvoorzieningen dienen de details over de plaatsing (o.a. wat, waar, wanneer), het type voorziening (incl. maatvoering, zonuren en positie) en informatie omtrent het onderhoud te worden gemeld via het **registratieformulier verblijfsvoorzieningen** op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Ook voor eventuele al gerealiseerde tijdelijke voorzieningen geldt dat deze middels voorgenoemd formulier alsnog moeten worden geregistreerd.

3 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het activiteitenplan. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:

- de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
- aanduiding van de locatie van het plangebied;
- de uit te voeren werkzaamheden;
- de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
- de mitigerende en compenserende maatregelen;
- de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
- het bijhouden van een logboek van de ecologische begeleiding.

4 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol (vs. 3) en een logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn. Voorgenoemde documenten dienen op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een ter zake ecologisch deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt de flora en fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecooloog of adviseur/specialist ecologie werkzaam voor een (semi)overheidsinstantie zoals het Ministerie van Economische Zaken, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies, waterschappen, hoogheemraadschappen, gemeenten, omgevingsdiensten en drinkwaterbedrijven
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: 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;



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in:
 - het Activiteitenplan Voormalig Refaja Ziekenhuis Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht van 18 oktober 2018;
 - het Activiteitenplan Voormalig Refaja Ziekenhuis Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht van 12 maart 2019;
 - de aanvullende stukken van 27 maart 2019; de zienswijze op ons voornemen tot weigering van 25 september 2019;
 - het Aanvullend Mitigatieplan Refaja Ziekenhuis te Dordrecht van 30 januari 2020; en
 - de aanvullende fotocollage m.b.t. de tijdelijke mitigerende maatregelen van 18 maart 2020.
- 7 Indien één of meerdere van de in voorschrift 6 genoemde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 8 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 7 bedoelde permanente maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, e-mailadres vergunningen@odh.nl.

Specifieke voorschriften

- 9 De tijdelijke vleermuiskasten en andere tijdelijke vleermuisvoorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet en uitgevoerd worden overeenkomstig het Mitigatieplan Refaja Ziekenhuis te Dordrecht van 30 januari 2020. De gerealiseerde vleermuisvoorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op hun functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening hersteld te worden. Deze controles dienen te worden geregistreerd in het logboek (vs. 3 en 4). De tijdelijke vleermuiskasten dienen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden te bevinden.
- 10 Uiterlijk zes maanden na dagtekening van voorliggend besluit dient een Plan van aanpak met een concrete ecologische toelichting van het technisch ontwerp van de permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aan ons ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tevens dient hierin het permanente toekomstig (functioneel) groen, voor zover deze bepalend is voor de kwaliteit en het functioneren van de alternatieve verblijfplaatsen, en de toekomstige straat en/of gevelverlichting te worden betrokken.

-
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.



- 11 De tijdelijke vleermuiskasten voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis mogen pas verwijderd worden, nadat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn en de gewenningsperiode zoals opgenomen in de Kennisdocumenten van beide soorten (BIJ12, versie 1, juli 2017) in acht is genomen. Hierbij geldt ter vervanging van kraamverblijfplaatsen een gewenningsperiode van minimaal één volledig kraamseizoen, waarin de oude en de nieuwe kraamverblijfplaatsen beiden aanwezig zijn. Ter vervanging van kleinere zomerverblijfplaatsen (<10 dieren) geldt een gewenningsperiode van minimaal drie maanden waarbij alleen de maanden april - oktober meetellen (actieve seizoenen). Voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van zes maanden voorafgaand aan de start van de paarperiode. Dit betekent dat vervangende paarverblijfplaatsen uiterlijk half februari aanwezig moeten zijn. Ter vervanging van winterverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van één winterperiode waarin de oude en de nieuwe winterverblijfplaatsen beiden aanwezig moeten zijn. De verwijdering van de tijdelijke voorzieningen dient te worden begeleid door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (vs. 5). Indien blijkt dat één of meerdere tijdelijke vleermuiskasten in gebruik zijn genomen, mag deze uitsluitend worden verwijderd buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort. Wat de kwetsbare periode is, is afhankelijk van het type vleermuiskast dat wordt bezet:
- voor een jaarronde verblijfplaats: zie vs. 12;
 - voor een kraamverblijfplaats moet dit buiten de periode van 15 mei tot en met 15 juli zijn;
 - voor een paarverblijfplaats moet dit buiten de periode van 15 augustus tot en met 15 oktober zijn.
- 12 Het ongeschikt maken van de aangetroffen huidige jaarrond in gebruik zijnde verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Dit zijn de perioden:
- tussen 15 april tot en met 15 mei (buiten de kraamperiode) en;
 - tussen 1 augustus tot en met 1 oktober (buiten de winterperiode).
- Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 5).
- 13 Het ongeschikt maken van huidige verblijfplaatsen, door (o.a.) het aanbrengen van 'exclusion flaps' of het creëren van tocht in de spouw (door bijvoorbeeld het verwijderen van gevel- of dakonderdelen), dient minimaal 5 dagen voorafgaand aan de sloop te worden uitgevoerd. Hierdoor hebben vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid om de verblijfplaats te verlaten, voordat de werkzaamheden starten. Voorafgaand aan het ongeschikt maken van het hoofdgebouw van het voormalige ziekenhuis en de bijgebouwen wordt door middel van een ochtendbezoek een controle met behulp van een batdetector uitgevoerd door een ecologisch deskundige op aanwezigheid van vleermuizen. Na het ongeschikt maken en voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, dient wederom een controlebezoek door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, voordat het plangebied wordt vrijgegeven voor het aanvangen van de werkzaamheden (zie vs. 5). Van alle bovengenoemde werkzaamheden dient verslag, aangevuld met foto's, te worden gedaan in het logboek (zie vs. 3).
- 14 Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren, dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats gedurende de sloop- en bouwphase om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht. De verlichting die wordt gebruikt tijdens de gebruiksfase dient uitsluitend gericht te zijn op de weg en het nabijgelegen groen. Er mag geen verlichting gericht zijn op de gerealiseerde verblijfplaatsen om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht. De deskundige controleert de tijdelijke en de nieuwe verlichting en rapporteert dit in het logboek (zie vs. 3).



15 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen die worden aangebracht ter compensatie van de kraamverblijfplaats en winterverblijfplaats dient te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het Vleermuisprotocol 2017. Dit betekent dat de tijdelijke kraam- en wintervoorzieningen gedurende de werkuitvoering tot het moment van verwijdering dienen te worden gemonitord. De permanente voorzieningen dienen tevens te worden gemonitord vanaf het eerste jaar dat deze daadwerkelijk beschikbaar zijn (inclusief gewenningsperiode) tot en met 3 jaar daarna. De totale monitoringsduur van de permanente kraam- en winterverblijfplaats is daarmee 4 jaar (i.c. het overlapjaar dat de tijdelijke en permanente voorzieningen aanwezig zijn en de 3 jaar daarna). De monitoring dient te worden uitgevoerd voor een periode van vier jaar in het kraamseizoen van de gewone dwergvleermuis waarbij de monitoring wordt gestart vanaf het eerste jaar na realisatie.

Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:

- de resultaten van deze monitoring dienen jaarlijks vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1);
- voorgenoemde resultaten dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, waarin in ieder geval moet zijn opgenomen: de data, tijden en weerscondities van de controlebezoeken en een korte beschouwing van de effectiviteit van de voorzieningen. Indien uit de monitoring blijkt dat er noodzaak is tot extra maatregelen ter optimalisatie van de compensatieopgave dan dient de ecologisch deskundige tevens aan te geven welke maatregelen worden voorgesteld; en
- na 4 jaar dienen bovengenoemde jaarevaluaties te worden beschouwd in een eindevaluatie. De eindevaluatie dient hierbij in ieder geval te bevatten:
 - (1) een heldere navolgbare conclusie over de effectiviteit van de alternatieve verblijfplaatsvoorzieningen;
 - (2) bij het eventueel uitblijven van het gebruik van een permanente voorziening; een heldere conclusie waaruit blijkt dat dit wel of niet te wijten is aan de geschiktheid van de betreffende permanente voorziening, dan wel dat er redelijkerwijze geen mogelijkheden (meer) zijn om de permanente voorziening nog te verbeteren; en
 - (3) indien de tussentijdse onderzoeksresultaten daar aanleiding toe geven, een advies over een eventuele voortzetting van de monitoringstermijn.

16 Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting van de tijdelijke en/of permanente vleermuisvoorzieningen wenst over te dragen aan een derde, dan moet ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan. Tevens dient hiervan voorafgaand melding gedaan te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (zie vs. 1).

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 25 oktober 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag is ingediend namens ABB Vastgoed II B.V. en heeft betrekking op het project 'Sloop voormalige Albert Schweitzer ziekenhuis en de herontwikkeling woongebied 'Amstelwijck Park' gelegen in de gemeente Dordrecht. De voorgenomen werkzaamheden betreffen het slopen van het voormalige ziekenhuisgebouw en alle bijgebouwen, het verwijderen van het parkeerterrein met de bomen en de realisatie van verschillende soorten nieuwbouwwoningen en een appartementencomplex bestaande uit vijf bouwlagen. De aanvraag ziet op de aanwezigheid van individuen en verblijf- en /of voortplantingsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Ontheffing wordt aangevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd:

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

De ontheffing wordt thans gevraagd voor de periode van 1 mei 2020 en tot en met 1 mei 2023.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan Voormalig Refaja Ziekenhuis Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht, projectnummer 180254, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 18 oktober 2018;
- Kaart beschermde natuurgebieden;
- Sloopmelding Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht, kenmerk D-18-1853904, gemeente Dordrecht, 19 oktober 2018.

Op 12 maart 2019 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Activiteitenplan Voormalig Refaja Ziekenhuis Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht, projectnummer 180254, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 12 maart 2019;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer), laboratorium, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer) gebouw Q, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (Albert Schweitzer ziekenhuis locatie Amstelwijck, gebouw S.T.U.V., Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer) gebouw Y, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (Albert Schweitzer ziekenhuis locatie Amstelwijck), Hoofdgebouw, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 16 oktober 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer), portiersloge, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer) gebouw W, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;
- Asbestinventarisatierapport Refaja ziekenhuis (huidige Albert Schweitzer) gebouw X en loods TD, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., 6 september 2018;



Op 27 maart 2019 hebben wij het volgende stuk ontvangen:

- Tabel onderzoeksinspanning vleermuisonderzoek.

Op 25 september 2019 hebben wij in reactie op het conceptbesluit het volgende ontvangen:

- Zienswijze voornemen afwijzing ontheffingsaanvraag Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht, kenmerk 217028 / AQT203 FF/ TJ;
- 180254 tekening ecologie.

Bij besluit van 15 november 2019, met kenmerk ODH-2019-00120496, hebben wij de aanvraag om ontheffingverlening eerder afgewezen.

Op 23 december 2019 is tegen dit besluit van 15 november 2019 een pro forma bezwaarschrift ingediend:

- Brief, 'Bzw nadere gronden Wnb', Cleton & Com, ABB Dordrecht-Nbw, d.d. 20 december 2019.

Op 30 januari 2020 zijn de gronden van bezwaar ingediend en zijn tevens aanvullende gegevens overlegd waaronder een aanvullend mitigatieplan:

- Brief, 'Bzw nadere gronden Wnb', Cleton & Com, ABB Dordrecht-Nbw, d.d. 30 januari 2020.
- Logboek Refaja calamiteiten
- Mitigatieplan Refaja Ziekenhuis te Dordrecht, kenmerk 191730/AQT202FF, definitieve versie.

Op 18 maart 2020 hebben wij de volgende gegevens ontvangen:

- Ecologische fotoreportage Amstelwijck park, ABB Vastgoed II BV;
- Impressie vleermuistoren.

Op 10 april 2020 is per e-mailbericht aangegeven dat de ontheffing thans wordt aangevraagd voor de periode van 1 mei 2020 tot en met 1 mei 2023.

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 23 februari 2019 verzocht om aanvullende gegevens en is de procedure opgeschort.

De procedure is op 12 maart 2019 hervat.

Bij brief van 16 augustus 2019 is het concept besluit tot weigering van de aangevraagde ontheffing verzonden en is gelegenheid geboden hierop een zienswijze in te dienen.

Op 25 september 2019 is een zienswijze ontvangen.

De ingediende zienswijze gaf geen aanleiding tot aanpassing van het eerder ingenomen standpunt en bij besluit van 15 november 2019, met kenmerk ODH-2019-00120496, is de aangevraagde ontheffing geweigerd.

Op 23 december 2019 is tegen het weigeringsbesluit bezwaar gemaakt. De in de bezwaarprocedure aangeleverde gegevens, gaven aanleiding te onderzoeken of alsnog een ontheffing kan worden verleend.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 21 januari 2019 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



Bevoegd gezag

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

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

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

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

- de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat; en
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Aanvraag

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige Albert Schweitzer Ziekenhuis (tevens bekend als Refaja Ziekenhuis) inclusief bijgebouwen in het plangebied aan de Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht te slopen en op dezelfde locatie verschillende soorten nieuwbouwwoningen en een appartementencomplex te realiseren. Hierbij wordt ook al het aanwezige groen en de parkeerplaats verwijderd. De sloopwerkzaamheden staan gepland vanaf eind juli 2020. De nieuwbouw gaat aansluitend hierop plaatsvinden in 2020.

Overtreding verbodsbepalingen

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2017 onderzoek plaatsgevonden naar de functie van het plangebied voor beschermde soorten. Hierbij zijn er ten opzichte van het Vleermuisprotocol 2017 extra bezoeken gebracht om het onderzoeksgebied goed te kunnen bezien. Tijdens alle bezoeken hebben veldmedewerkers apart van elkaar rondgelopen waarbij het gehele plangebied is bezocht. Na iedere ochtendronde is een avondronde uitgevoerd om bij de zwermplaats uitvliegers te inventariseren. Daarnaast is op 23 september 2019 een controleronde uitgevoerd. Tijdens deze controleronde is geen toename van (zwerm)activiteit geconstateerd. Nu de onderzoeken conform de geldende onderzoeksprotocollen zijn uitgevoerd, zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn negen zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen van de soort vastgesteld. Er kan vanuit worden gegaan dat deze verblijfplaatsen tevens fungeren als winterverblijfplaatsen gedurende milde winters voor één of enkele individuen van de soort. Door de voorgenomen sloopwerkzaamheden van het ziekenhuis en de bijgebouwen gaan deze negen zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen verloren. Binnen het plangebied is daarnaast één kraamverblijfplaats aanwezig van tenminste 32-100 individuen. De kraamverblijfplaats bevindt zich op de vijfde verdieping. Deze verblijfplaats wordt tevens, uitgaande van de worst-case benadering, ook gebruikt als



winterverblijfplaats door 100 individuen. Als gevolg van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaan de aanwezige verblijfplaatsen verloren. Ook worden daarmee de aanwezige individuen van de gewone dwergvleermuis opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals opgenomen in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn twee paarverblijfplaatsen van de soort vastgesteld in het plangebied. Van paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis mag worden aangenomen dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen van de soort (Kennisdocument ruige dwergvleermuis, BIJ12, juli 2017). Als gevolg van de werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Hierbij wordt de ruige dwergvleermuis ook opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het rapport 'Activiteitenplan Voormalig Refaja Ziekenhuis Van der Steenhovenplein 1 te Dordrecht' van 12 maart 2019, zoals beschreven in de zienswijze van 25 september 2019 en in het 'Mitigatieplan Refaja Ziekenhuis te Dordrecht' van 30 januari 2020.

In hoofdlijnen zijn de voorgestelde maatregelen als volgt:

- de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode dat de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van het voormalige ziekenhuis en de bijgebouwen;
- voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden het voormalige ziekenhuis en de bijgebouwen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn gedurende de uitvoering;
- het nieuwe appartementencomplex wordt zodanig gebouwd dat de spouwmuren geschikt en toegankelijk zijn om te functioneren als kraamverblijfplaats en een winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen;
- de nieuw te realiseren eengezinswoningen worden vleermuisvriendelijk ingericht met verschillende permanente inbouwvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis;

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan de aanwezige negen zomer-, vier paarverblijfplaatsen, één kraamverblijfplaats van 32 individuen en één winterverblijfplaats van (in worst-case benadering) circa 100 individuen van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis verloren. In december 2018 zijn 30 tijdelijke vleermuiskasten, van het type ANS-1, die kunnen fungeren als zomer- en paarverblijfplaats, opgehangen aan de bomen grenzend aan het plangebied. Er zijn geen mogelijkheden om in de directe omgeving van het plangebied buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden kasten op te hangen aan gebouwen, wat maakt dat er voorzieningen in bomen zijn geplaatst. Dit is niet optimaal gezien de locatie van de huidige verblijfplaatsen maar de praktijk leert wel dat dergelijke voorzieningen in bomen (in voorkomende gevallen) ook wel door beide soorten worden gebruikt. Hoewel deze tijdelijke maatregel suboptimaal is, zijn er in panden in de directe omgeving tevens voldoende alternatieve verblijfplaatsmogelijkheden aanwezig voor deze functie. Ook de omliggende wijk, gebouwd eind jaren '90 van de vorige eeuw, ten oosten van het plangebied, is geschikt als alternatieve uitwijkmogelijkheid voor paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Conform het mitigatieplan zijn daarnaast in additie op bovengenoemde 30 vleermuiskasten, nog de volgende alternatieve verblijfplaatsmogelijkheden gerealiseerd:

- acht stuks tijdelijke vleermuiskasten type Ariela (kraam- /winterverblijfplaats) gerealiseerd op het Trombosegebouw en PAL-gebouw;



- acht stuks tijdelijke vleermuiskasten gemaakt door Bureau Stadsnatuur en gerealiseerd op het Trombosegebouw en PAL-gebouw dienen als paarverblijfplaats;
- één tijdelijke paalkast type Maxima (kraam-, winterverblijfplaats) aan de zuidoostzijde van het plangebied;
- één permanente vleermuistoren type Boekelo Toren (winter-, kraam-, zomer-, paarverblijfplaats) aan de zuidoostzijde van het plangebied.

Bovengenoemde verblijfplaatsen zijn binnen het plangebied zo dicht mogelijk bij de huidige verblijfplaatsen en de bestaande vliegroute gerealiseerd, ter vergroting van de kans dat zij door de vleermuizen in gebruik zullen worden genomen. Ter overbrugging zijn de acht tijdelijke kraamkasten daarnaast minstens één heel kraamseizoen (van mei tot en met juli 2020) beschikbaar tegelijk met de huidige kraamverblijfplaats, voordat het Refaja Ziekenhuis gesloopt gaat worden. De acht vleermuiskasten van Bureau Stadsnatuur die dienen als alternatieve paarverblijfplaats, zijn opgehangen voor februari 2020. Dit betekent dat zij bij de sloop na het kraamseizoen nog niet de gehanteerde gewenningsperiode van zes maanden hangen. In december 2018 zijn echter reeds 30 stuks paarverblijfplaatsen aan bomen gerealiseerd. Om deze reden gaan we in dit geval akkoord met een kortere gewenningsperiode van deze acht vleermuiskasten. Wij concluderen dat met de plaatsing van deze kasten, voor de functies (zomer-, kraam-, en paarverblijfplaats voldoende gewenningstijd wordt geboden om de aanwezige individuen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis de verschillende tijdelijke vleermuiskasten te laten ontdekken voordat de huidige verblijfplaatsen worden aangetast.

In de kennisdocumenten zijn op dit moment voor het vervangen van winterverblijfplaatsen nog geen standaard maatregelen opgenomen. Dit betekent dat hiervoor maatwerk is aangewezen. De paalkast die als één van de maatregelen wordt voorgesteld ter compensatie van de winterverblijfplaats is in voorliggend geval pas op het eind van de winterperiode (februari/maart 2020) gerealiseerd. De gewenningsperiode voor de alternatieve winterverblijfsfunctie betreft daarmee twee weken en is vrij kort. Gewone dwergvleermuizen zijn echter vrij flexibel in het vinden van een andere verblijfplaats. Daar komt bij dat de vleermuizen al hebben kunnen wennen aan de Ariela vleermuiskasten welke ook als winterverblijfplaats kunnen worden gebruikt in aanvulling op de paalkast. Deze maatregelen samen gezien, zijn wij van mening dat in dit geval, redelijkerwijze voldoende alternatieven en variatie beschikbaar zijn om de winterverblijfsfunctie binnen het plangebied te behouden. Belangrijk is dat de tijdelijke vleermuiskasten voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd wordt op hun functionaliteit en dat - indien nodig - de functionaliteit van de vleermuiskast wordt hersteld om de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te garanderen. Wij hebben dit in voorschrift 9 opgenomen.

De nieuwbouw (eengezinswoningen en het appartementencomplex) moet worden voorzien van permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen om de staat van instandhouding te kunnen garanderen. Er is voor de gehele inrichting van het plangebied op dit moment nog geen definitief ontwerp voor de toekomstige nieuwbouw opgesteld. In het Activiteitenplan is wel opgenomen dat alle gevels van het appartementencomplex vleermuisvriendelijk worden gerealiseerd, onder andere middels het aanbrengen van boeiborden, daktrimmen met invliegopeningen en geschikte ruimtes voor verblijfplaatsen, en moeten dienen als permanente kraamverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De gehele noordelijke gevel van het appartementencomplex wordt tevens ingericht als permanente winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. In de nieuwe eengezinswoningen worden er daarnaast op ten minste 28 locaties verschillende vleermuisvoorzieningen ingebouwd en gerealiseerd op de kopgevels waarop de meeste zonuren staan. De exacte locaties en het tijdstip waarop de permanente maatregelen worden gerealiseerd, zijn nog niet bekend. Dit wordt in nader overleg tussen de initiatiefnemer en de deskundige bepaald. Tevens staat in het Mitigatieplan Refaja Ziekenhuis te Dordrecht aangegeven dat mogelijk een tweede appartementencomplex zal worden gerealiseerd, in plaats van eengezinswoningen. Indien dit het geval is, zal dit appartementencomplex, net als het andere appartementencomplex vleermuisvriendelijk worden gerealiseerd, zoals hiervoor aangegeven.



Wij concluderen dat de voorgestelde maatregelen in grote lijnen afdoende zijn om de gunstige staat van instandhouding voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te kunnen garanderen. Echter de borging van de maatregelen en de concrete detailuitwerking zijn onvoldoende duidelijk. Daarom hebben wij in voorschrift 10 opgenomen dat de detailuitwerking aan ons ter goedkeuring dient te worden verstrekt via een Plan van aanpak. Maatvoering, positie en oriëntatie zijn namelijk zeer bepalend voor de effectiviteit. Hierbij dient ook het functioneel groen - dat wil zeggen het groen dat bepalend is voor de kwaliteit van de verblijfplaats - te worden betrokken.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal projecten bekend die net in uitvoering zijn of binnenkort uitgevoerd gaan worden, waarbij eveneens belangrijke functies van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Vanwege de omvang van de aantasting, de kwetsbaarheid van de functie (kraamverblijfplaats) en omdat hier sprake is van maatwerk voor de vervanging van de winterverblijfplaats (ontbreken van standaard compensatiemaatregelen), achten wij het van groot belang dat gedurende een periode van in totaal 4 jaar de effectiviteit van zowel de tijdelijke als de permanente kraam- en winterverblijfplaatsvoorzieningen wordt gemonitord door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. Dit hebben wij daarom opgenomen in voorschrift 15.

De tijdelijke vleermuiskasten mogen pas worden verwijderd nadat de voor de functie specifieke gewenningsperiode voor vleermuizen zoals opgenomen in de Kennisdocumenten van de gewone en de ruige dwergvleermuis (BIJ12, versie 1, juli 2017), in acht is genomen (vs. 11). Ter vervanging van kraamverblijfplaatsen geldt voor de gewone dwergvleermuis een gewenningsperiode van minimaal één volledig kraamseizoen, waarin de oude en de nieuwe kraamverblijfplaatsen beiden aanwezig zijn. Ter vervanging van zomerverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van minimaal drie maanden en voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van zes maanden voorafgaand aan de paarperiode, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.

De vervanging van winterverblijfplaatsen is maatwerk. Van belang hierbij is dat voldoende gewenningstijd wordt geboden en dat in ieder geval een gewenningsperiode wordt gehanteerd van één winterperiode waarin de oude en de nieuwe winterverblijfplaatsen beiden aanwezig dienen te zijn. De tijdelijke paalkast dient daarom pas verwijderd te worden minimaal 1 jaar nadat de permanente kraam-, en winterverblijfplaatsen in het nieuw te realiseren appartementencomplex zijn gerealiseerd. Indien blijkt dat één of meerdere tijdelijke vleermuiskasten in gebruik zijn genomen, mag deze uitsluitend worden verwijderd buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort. De verwijdering dient begeleid te worden door een deskundige op het gebied van de gewone- en de ruige dwergvleermuis. Wij hebben dit in voorschrift 11 opgenomen.

Gedurende de minst kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, tussen 15 april tot en met 15 mei en tussen 1 augustus tot en met 1 oktober, worden de aanwezige verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt door een ter zake ecologisch deskundige. Voorafgaand aan het ongeschikt maken en voorafgaand aan de werkzaamheden, dienen er controlebezoeken met batdetector te worden uitgevoerd, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven voor de werkzaamheden. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 12.

Alle werkzaamheden die betrekking hebben op vleermuizen, dienen door een deskundig ecoloog te worden begeleid en te worden vastgelegd in een logboek zodat de activiteiten voor alle betrokkenen transparant zijn. Dit is opgenomen in de voorschriften 3 en 5.

Tijdens de avond en nachtelijke uren wordt niet in het donker gewerkt. Verlichting is hoogstens in de ochtenduren in de herfst- en de winterperiode nodig. Ook in de gebruiksfase van het plangebied wordt toezicht gehouden op de inzet van verlichting om verstoring van vleermuizen te voorkomen. Om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht, dient eventuele verlichting die wordt gebruikt



om de werkzaamheden uit te voeren uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats en enkel op wegen in de nieuwe situatie. Groene elementen en verblijfplaatsen mogen te allen tijden niet aangelicht worden. Voorgaande is verzekerd in voorschrift 14.

Indien de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan moet ontheffinghouder zorgdragen voor overdracht van de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden. Hiervan dient voorafgaand melding te worden gedaan aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. Voorgaande hebben wij opgenomen in voorschrift 16.

Voor de lange termijn worden er voldoende permanente alternatieven in de nieuwbouw binnen het plangebied gerealiseerd. Ook blijven er alternatieven beschikbaar in de omgeving van het plangebied. Voor de tussenliggende periode zijn naast de beschikbare woningen in de omgeving tevens verschillende alternatieve en aantoonbare uitwijkmogelijkheden voorhanden zoals de vleermuistoren, een vleermuispaalkast en grote en kleine type vleermuiskasten. Gezien deze maatregelen zijn wij van mening dat voldoende variatie in type en aantal alternatieven wordt geboden, waardoor de kans op ingebruikname wordt geoptimaliseerd. Het is daarmee aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in het plangebied aanwezig blijven.

Gezien het voorgaande concluderen wij dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en voldoende zijn om de gunstigste staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te waarborgen.

Ecologisch werkprotocol

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

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van de 'volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Het voormalige Albert Schweitzer Ziekenhuis heeft in 2017 zijn functie verloren nadat alle functies van het ziekenhuis geïntegreerd zijn met de uitbreiding van het ziekenhuis op de locatie Dordwijk. Met de sloop van het ziekenhuis en de bijgebouwen in het vooruitzicht is het hele complex onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Hieruit is gebleken dat er grote hoeveelheden asbesthoudende kit in de kozijnen aanwezig zijn. Ondanks alle genomen maatregelen in de vorm van tijdelijke huisvesting en de aanwezigheid van camera's en beveiligingssystemen wordt er veelvuldig ingebroken en vindt er vandalisme plaats. Daarnaast komt brandstichting door jongeren voor op het terrein. Indien het gehele ziekenhuis zou afbranden, kunnen asbestdeeltjes in de omgeving terechtkomen. Dit kan gevolgen hebben voor de gezondheid van omwonenden vanwege de kankerverwekkende eigenschappen van asbest. Het is dan ook van belang dat het aanwezige asbest wordt gesaneerd. Dat zich in het plangebied veelvuldig calamiteiten hebben plaatsgevonden, blijkt ook uit het document Logboek Refaja calamiteiten. In dit overzicht staat aangegeven welke openbare orde en veiligheidsincidenten zijn voorgevallen in 2018 en 2019. Het gaat onder meer om brandstichting en toetreding tot het terrein. Recentelijk is ook telefonisch aangegeven dat men zich op dit moment extra zorgen maakt over de kans op nieuwe incidenten, nu de jeugd thuis is vanwege de restricties in verband met het coronavirus.



Tevens wordt gesteld dat er in de gemeente Dordrecht een groeiende vraag is naar (nieuwbouw)woningen. Om te voldoen aan de woningbouwopgave is gezocht naar mogelijke ontwikkellocaties. Amstelveen, inclusief het gehele ziekenhuisterrein, biedt door de ruimtelijke kwaliteiten, de groene opbouw en de bereikbaarheid van het gebied een kans voor een woonwijk met huizen uit het hogere segment. Door de ruimtelijke kwaliteiten kan een leefmilieu worden gecreëerd dat op dit moment niet aanwezig is in Dordrecht. Om deze woningbouw te kunnen realiseren, moet de aanwezige bebouwing worden gesloopt. Hoewel in de aanvraag de stelling dat er een groeiende vraag is naar nieuwbouwwoningen niet nader is onderbouwd, blijkt uit de op internet beschikbare documenten, waaronder de '3e herziening Ontwerp Structuurvisie Dordrecht 2040', van 24 september 2019, de 'Woonvisie 2017 - Goed wonen in de Drechtsteden' van 25 oktober 2017 en het op 1 augustus 2019 vastgestelde voorontwerp bestemmingsplan 'Amstelveen 2020', dat er sprake is van een actuele regionale woonbehoefte en dat de nieuwbouw op de locatie van het voormalige ziekenhuis hierin een belangrijke rol speelt. Uit deze documenten blijkt dat de gemeente Dordrecht zich tezamen met de andere zes Drechtstedengemeenten verplicht heeft tot de realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. De locatie Amstelveen is in deze opgave als belangrijke locatie aangewezen om een deel van de eerste 4.000 woningen te bouwen. Tevens gaan de zeven gemeenten een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure heeft er een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden, waarin de woningbehoefte is onderbouwd. Hierin staat aangegeven dat de locatie zich uitstekend leent voor woningen in het hogere segment door hier de vraag naar duurere woningen, vrije huur en voor eenpersoonshuishoudens te realiseren. Daarnaast is dit één van de laatste plekken (binnen bestaand stedelijk gebied) in Dordrecht waar op een dergelijke grote schaal woningen toegevoegd kunnen worden. Gelet op het vorenstaande achten wij aannemelijk dat het project bijdraagt aan het vervullen van een actuele regionale woningbouwbehoefte.

Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat 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' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project kunnen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek vanwege de voorgenomen sloopwerkzaamheden van het voormalige Albert Schweitzer Ziekenhuis en de naastgelegen bijgebouwen aan de Van der Steenhovenplein 1 in Dordrecht. Het ziekenhuis inclusief de bijgebouwen zijn door de jaren heen verouderd. Vanwege het actuele risico op brandstichting bestaat er gevaar voor de openbare veiligheid en gevaar voor de volksgezondheid vanwege het aanwezige asbest. Daarnaast staat in de aanvraag beschreven dat het nu aanwezige ziekenhuisgebouw niet past in de structuurvisie van de gemeente Dordrecht. Het plangebied op een rendabele en efficiënte manier ontwikkelen met het oog op de structuurvisie is alleen mogelijk met de sloop van alle gebouwen en het opnieuw inrichten van de locatie. Het realiseren van zorgwoningen op de locatie is niet haalbaar en niet conform de structuurvisie. Daarnaast is het financieel niet rendabel om zorgwoningen te realiseren door de hoge kosten die noodzakelijk zijn om het gebouw technisch te laten voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. Het behoud van het voormalig ziekenhuiscomplex is daarmee niet haalbaar. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt, zoals hiervoor vermeld, tevens dat de planlocatie één van de laatste plekken (binnen bestaand stedelijk gebied) is in Dordrecht, waar op een dergelijke grote schaal woningen toegevoegd kunnen worden. Gelet hierop concluderen wij dat er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

De huidige verblijfplaatsen worden door de noodzakelijke nieuwbouw aangetast en met betrekking tot de toekomstige nieuwbouw worden voldoende permanente alternatieven opgelegd. Deze toegepaste werkwijze



is afgestemd op de beschermde soorten waarop voorliggend besluit ziet (zie maatregelen en staat van instandhouding).

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er voldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Samenhangende besluiten

Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren. Voor de omgevingsvergunning is dit de gemeente Dordrecht.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.