

## NOTITIE

PROJECT : Zwolle - Weezenlanden  
PROJECTNUMMER : P13-0474  
ONDERWERP : Uitvoerbaarheid Flora en Fauna  
DATUM : 17 november 2014

OPGESTELD DOOR / : drs. F.L.A. Brekelmans Bureau Waardenburg  
ONDERSCHREVEN: Ir. H. Limpens senior scientist / bat specialist Zoogdiervereniging  
M. Schillemans projectleider Zoogdiervereniging  
M. Bleijerveld Bureau Bleijerveld  
ir. W.J. Franken BOOT organiserend ingenieursburo

---

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Novaform is voornemens het project Weezenlanden te Zwolle te realiseren. Dit project behelst sloop van een voormalig ziekenhuis en ontwikkeling van woningen. Voor het project wordt momenteel een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ten behoeve daarvan is in 2014 onderzoek gedaan naar aanwezige natuurwaarden en de effecten daarop als gevolg van het plan.

Tijdens het onderzoek zijn aanwijzingen verkregen dat de huidige bebouwing functie heeft als massawinterverblijf van de gewone dwergvleermuis, daarnaast wordt het gebouw door enkele exemplaren ook in de zomer als verblijf en als paarverblijf gebruikt. Een (massa)winterverblijf kan van groot belang zijn voor lokale en regionale populaties en de voorgenomen ingreep kan daarmee een significant negatief effect hebben op de staat van instandhouding. Over de relatie van dit verblijf met andere verblijven in de omgeving, het aantal dieren dat hier overwintert en het belang van dit verblijf in het netwerk, kunnen nog onvoldoende concrete uitspraken worden gedaan.

Op basis van een nog niet afgerond onderzoeksrapport is het voor de gemeente gecompliceerd om een oordeel te geven over de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot vigerende natuurwetgeving, specifiek de Flora- en faunawet. Gelet op de gewenste planning en voorgenomen raadsbesluit op 15 december aanstaande, is voorliggende notitie opgesteld.

### 1.2 Doel

Doel van deze notitie is het onderbouwen of het aannemelijk is dat voor het project ontheffing van de Flora- en faunawet wordt verleend en vanuit dat oogpunt uitvoerbaar is.

### 1.3 Leeswijzer

De onderbouwing wordt beschreven aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Wettelijk kader
- Onderbouwing
- Conclusie

## 2 Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt het wettelijk kader toegelicht. De verplichtingen vanuit de Flora en faunawet hebben een directe relatie met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Middels een aantal voorbeeldonthefingen, wordt ten behoeve van de uitvoerbaarheid aangetoond dat het aannemelijk is dat ontheffing kan worden verleend.

### 2.1 Flora en faunawet in relatie tot bestemmingsplan

In 2014 is in het kader van de geplande ontwikkeling onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied (Bleijerveld *in concept*). Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied twee strikt beschermde soorten voorkomen, te weten gewone dwergvleermuis en gierzwaluw. Het plangebied heeft voor deze soorten functie als voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaats. De ontwikkeling van het project leidt tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beide soorten. Voor het uitvoeren van het project wordt derhalve ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd.

Het verkrijgen van de ontheffing is een voorwaarde voor realisatie van het bestemmingsplan. De vraag of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is en of deze ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Flora- en faunawet. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet kan vaststellen, indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid kan inzien, dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat (uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak RvS d.d. 16 oktober 2013 met kenmerk 201303753/1/R6).

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, dient redelijkerwijs onderbouwd te worden dat ontheffing verleend kan worden. Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer **a)** geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van betreffende soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer, naast bovengenoemde voorwaarde, **b)** geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op **c)** andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling kan meestal alleen gebruik worden gemaakt van 'een dwingende reden van groot openbaar belang'. Wanneer geen sprake is van verstoring met wezenlijke invloed en die afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding, kan het belang genoemd in artikel 2, derde lid, aanhef en onder j (ruimtelijke inrichting en ontwikkeling) van het Vrijstellingenbesluit aan ontheffingverlening ten grondslag liggen.

### 2.2 Afgegeven ontheffingen

Op basis van afgegeven ontheffingen van vergelijkbare projecten kan inzicht worden verkregen in de eisen die worden gesteld aan de onderbouwing van belang, alternatieven en effectbeoordeling ten aanzien van de staat van instandhouding.

*Toegekende ontheffing met kenmerk FF/75C/2013/0245.toek.jb*

Betreft renovatie van flats met winterverblijf voor 170 dwergvleermuizen in Apeldoorn. In de ontheffing wordt toegelicht waarom de staat van instandhouding niet in het geding is: na oplevering kunnen de gebouwen weer als verblijf functioneren door integratie van verblijfplaatsen en de werkzaamheden worden in fasen uitgevoerd zodat altijd verblijfplaatsen beschikbaar blijven. Verbetering van het binnenklimaat voor de bewoners (gezondheid), duurzame doorexplotatie van het gebouw (minder milieubelastend dan sloop en nieuwbouw), energiebesparing (isolatie) en monumentaal karakter van gebouw geven voldoende invulling aan de belangen 'volksgezondheid en openbare veiligheid' en 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten' om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te verantwoorden. Er is geen alternatief voor de locatie, met de gekozen alternatieven voor inrichting, werkwijze en planning worden negatieve effecten zoveel mogelijk voorkomen.

*Toegekende ontheffing met kenmerk FF/75C/2013/0245.toek.jb*

Betreft sloop van een ziekenhuis (Elisabeth) in Amersfoort waarvan is vastgesteld dat het een massawinterverblijf van de gewone dwergvleermuis herbergt. Sloop heeft een tijdelijk negatief effect op de lokale en regionale populatie. Op lange termijn blijft de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd omdat:

- bekend is dat in de gemeente tenminste zes alternatieve winterverblijven aanwezig zijn;
- het aannemelijk is dat andere gebouwen met vergelijkbare kenmerken ook deze functie hebben;
- uit onderzoek blijkt dat woningen in nieuwbouwwijken al snel worden gebruikt als paarverblijf en dus sprake is van een toename van de omvang van het potentiële netwerk verblijfplaatsen;
- maatregelen worden getroffen om het netwerk van verblijfplaatsen in algemene zin te verbeteren (creëren nieuwe verblijfplaatsen),
- het omliggend park wordt heringericht waardoor de draagkracht als foerageergebied toeneemt

De aanwezigheid van asbest, kans op vandalisme en brandstichting is naast andere aspecten aangevoerd als 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten' om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te verantwoorden. Het project is locatiespecifiek. Met de slechte staat en aanwezigheid van veel asbest, verlies van functie (elders nieuw ziekenhuis), kosten van renovatie die niet in verhouding staan tot waarde vastgoed na renovatie en de gekozen inrichting, werkwijze en planning maken is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

*Toegekende ontheffing met kenmerk FF/75C/2014/0013.toek.jb*

Betreft eveneens sloop van een ziekenhuis (Lichtenberg) in Amersfoort, waarvan is vastgesteld dat het een massawinterverblijf van de gewone dwergvleermuis herbergt. In de aanvraag is onderbouwd dat de sloop geen negatief effect heeft op de staat van instandhouding en dat daarom en op grond van de aangevoerde belangen (volksgezondheid of openbare veiligheid en dwingende redenen van groot openbaar belang), ontheffing verleend kan worden. Het betoog dat met de aanwezigheid van 6 (reeds bekende) alternatieve winterverblijven, verschillende andere potentiële winterverblijven, de pro-actieve be-

scherming van vleermuizen door gemeente en recente stedelijke uitbreiding waardoor verblijfplaatsen zijn gecreëerd, geen negatieve effecten te verwachten waren op de staat van instandhouding, hield bij het bevoegd gezag echter geen stand. Om die reden heeft zij in de ontheffing aanvullende voorwaarden opgelegd, gericht op:

- instandhouding van een netwerk van paarverblijven rond het winterverblijf (ophangen 30 kasten voorafgaand aan sloop);
- creëren alternatieve overwinteringslocaties middels kasten in potentiële winterobjecten in omgeving (voorafgaand aan sloop);
- realisatie nieuw massawinterverblijf in nieuwbouw.

Uiteindelijk is met het ophangen van 30 kasten in de omgeving en het creëren van nieuwe verblijfplaatsen in een naastgelegen kerk gericht op overwinteringsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis, voldoende invulling gegeven aan de aanvullende voorwaarden.

Met de aanwezigheid van asbest en de als gevolg daarvan zeer complexe verbouwing en de stijgende bevolkingsgroei in de Utrechtse regio en daarmee samenhangende vraag naar woningen is voldoende invulling gegeven aan de belangen 'volksgezondheid of openbare veiligheid' en 'dwingende redenen van groot openbaar belang (...) om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te verantwoorden.

Het project is locatiespecifiek. Mede gelet op het feit dat de bebouwing destijds zo specifiek was ontworpen dat deze niet zonder forse investeringen een andere functie zou kunnen vervullen en gelet op de hoeveelheid asbest, is, naast de gekozen inrichting, werkwijze en planning, voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

### 2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor sloop van gebouwen met een massawinterverblijf ontheffing kan worden verkregen. Het verlies van een massawinterverblijf heeft volgens bevoegd gezag in hierboven gestelde voorbeelden – waarbij in meer of mindere mate inzichtelijk is gemaakt hoeveel dieren het betreft en wat het belang is binnen het netwerk – een negatief effect op de staat van instandhouding. Een tijdelijke 'dip' wordt daarbij getolereerd, mits op lange termijn herstel en de gunstige staat van instandhouding wordt gewaarborgd. Dit kan door te zorgen voor vervangende alternatieven van vergelijkbare functie, kwaliteit en omvang. Daarnaast is het van belang om middels andere maatregelen de draagkracht van een gebied te behouden of te verbeteren. Dit kunnen maatregelen zijn gericht op het netwerk van verblijfplaatsen (ook andere functies, bijvoorbeeld kraamverblijven, paarverblijven), maar ook maatregelen gericht op verbetering van kwaliteit en kwantiteit foerageergebied en maatregelen die de verbinding van de locatie met het buitengebied verbeteren.

### 3 Onderbouwing

Alternatief en belang wordt hieronder nader toegelicht (respectievelijk onderdeel A en B), waarna per soort wordt ingegaan op het effect van het plan op de staat van instandhouding (onderdeel C). Daarbij worden gerefereerd aan afgegeven ontheffingen en besluiten van vergelijkbare projecten.

#### 3.1 Onderdeel A: Alternatievenafweging

##### *Alternatieve locatie*

De huidige inrichting van het plangebied is specifiek gericht op het voormalig gebruik als ziekenhuis. Het geschikt maken voor een nieuwe functie is niet mogelijk zonder forse investeringen. Dit in combinatie met het aanwezige asbest in combinatie met diverse besmettingen maakt het praktisch gezien zeer complex. Daarnaast is vanuit de gemeentelijke ambitie en beleid ("het Structuurplan 2020" van gemeente Zwolle) een andere invulling gewenst van het gebied (van maatschappelijk naar wonen) (zie bijgesloten ontwerp bestemmingsplan). Hierbij is vooral behoefte aan grondgebonden woningen en niet aan een ontwikkeling met alleen maar appartementen.

Alternatief om elders de grondgebonden woningen te bouwen is ongewenst. Enerzijds omdat de functie van het terrein vrijkomt en anderzijds omdat het sterk de voorkeur heeft binnenstedelijk te herontwikkelen en niet aan de randen van de stad (door toevoegen woongebied).

##### *Alternatieve inrichting*

Zoals hiervoor aangegeven is het gebouw specifiek ontworpen als ziekenhuis. Als alternatieve inrichting kan gedacht worden aan het geschikt maken van het gebouw voor een soortgelijke functie of een woonfunctie in de vorm van appartementen. Beide alternatieven zijn echter niet haalbaar; enerzijds vanuit de marktvraag en anderzijds vanuit financiële overwegingen.

De locatie is gelegen in het centrum van Zwolle. Zoals ook bij het vorige punt en bij de onderbouwing van het belang aangegeven is vanuit gemeentelijk beleid en marktvraag behoefte aan het creëren van woningbouw met de nadruk op grondgebonden woningen. Het omvormen naar een andere zorg/voorzieningen functie voor deze locatie is vanuit situering en beleid niet gewenst.

Renovatie tot een nieuwe functie is daarnaast financieel onrendabel. De kosten voor renovatie en ombouwen naar een andere functie die voldoet aan de duurzame energie-eisen anno 2016-2020, in combinatie met de asbestproblematiek, maken dat bij een herbesteding de kosten ruimschoots boven de baten uitreiken. In de panden is veel asbest verwerkt. Met name boven de plafonds zijn veel leidingen geïsoleerd met asbesthoudende leidingisolatie, waarbij de afscherming plaatselijk beschadigd is en sprake is van een besmetting boven de plafonds. Alle plafonds boven bijvoorbeeld de A en C vleugel van het gebouw zijn op dit moment afgesloten in verband met een onbeheerste situatie ten aanzien van asbest. Door sanering en sloop wordt dit milieuprobleem opgelost.

##### *Alternatieve werkwijze*

Bij het aantreffen van het mogelijke massawinterverblijf is direct gekeken om schadelijke effecten te vermijden. Om deze reden is er voor gekozen om een gefaseerd sloopplan te

hanteren waarbij het gebouwdeel met het mogelijk massawinterblijf intact blijft tot en met 15 april 2015. Na 15 april 2015 zullen maatregelen getroffen worden om het gebouw onklaar te maken voor verblijf en zal het gebouwdeel ook gesloopt gaan worden.

De herontwikkeling biedt kansen voor natuur inclusief bouwen, zo wordt een ophoging van de regionale waterkering – in het kader van het programma ‘ruimte voor de rivier’ wat hogere waterstanden kan opleveren - naast de stadsgracht geïntegreerd in de herontwikkeling, daarnaast wordt de hoofdgroenstructuur aan de stadsgracht verstrekt.

#### *Alternatieve planning*

Een alternatieve planning is vanuit maatschappelijk belang en openbare veiligheid ongewenst. Vanuit maatschappelijk oogpunt is dringend behoefte aan middeldure en betaalbare huurwoningen, het uitstellen van de sloop zou deze vraag naar huurwoningen negatief opschorten. Daarnaast speelt de openbare veiligheid een voorname rol, de kans op asbestbesmettingen door vandalisme, koperdiefstal en illegale ingebruikname brengen een moeilijk en hoog en complex beheersrisico met zich mee (met hoge beveiligingskosten tot gevolg). Naast de locatie is de rechtbank Overijssel gevestigd, de rechtbank is een ‘gevoelig object’ waar veiligheid rondom een belangrijk rol speelt, één jaar een leegstaand complex van 70.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met de hierboven vermelde risico’s is ongewenst.

Juist met de voorgenomen planning, aanvang sloopwerk per februari 2015, wordt rekening gehouden met de jaarritmiek van de dwergvleermuis. Het gebouwdeel waar signalen zijn voor een mogelijk massawinterverblijf kent een gefaseerd sloopplan, tot aan 15 april 2015 zal dit gebouwdeel intact blijven zodat het gebouw komende winter kan dienen als verblijf. Na 15 april 2015 zullen maatregelen getroffen worden om het gebouw onklaar te maken voor verblijf.

### 3.2 Onderdeel B: Belang

Deze ingreep wordt uitgevoerd in het kader van de volgende belangen:

1. Dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
2. Volksgezondheid en openbare veiligheid.
3. Ruimtelijke ontwikkeling

#### *1 Dwingende reden van groot openbaar belang*

De locatie Weezenlanden is op gemeentelijk niveau aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw om te voorzien in de behoefte aan woningen in haar stad. Dit komt naar voren in onder andere “Het structuurplan 2020” van gemeente Zwolle. Daarnaast wordt op dit moment een bestemmingsplan voorbereid waarin woningbouw juridisch mogelijk wordt gemaakt (planstatus: ontwerp 27-05-2014). In het Structuurplan 2020 is het plangebied aangeduid als zone ‘Centrum stedelijk gebied’. Hieronder zijn teksten uit het structuurplan opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied.

#### Versterking regiocentrum Zwolle

Ter versterking van de regionale centrumfunctie benoemt het Structuurplan Centrumstedelijk Gebied. Dit zijn gebieden met gemengde functies zoals wonen, werken en voorzieningen. De te versterken en uit te bouwen Centrumstedelijke gebieden zijn: De Binnenstad met de schil daarom heen. De kwaliteit van de Binnenstad is en wordt de komende jaren

verbeterd door nieuwe winkel- en horecavestigingen, een nieuw theater en meer woningen.

Uitbouwen van Centrumstedelijke gebieden.

Zwolle groeit tot 130.000 inwoners in 2020. Daarnaast vervult Zwolle een belangrijke regionale centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen op het gebied van o.a. onderwijs, cultuur, zorg en detailhandel. Zwolle wil deze functie de komende jaren versterken door het onderbrengen van regionale en stedelijke voorzieningen in het Centrumstedelijk Gebied.

Binnenstad en Schil

Dit is de meest dynamische plek in de stad. Hier komen tal van functies bij elkaar. In augustus 2004 is het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad vastgesteld. In het kader hiervan werkt de gemeente de komende jaren samen met diverse partijen samen om de kwaliteit van dit gebied te verbeteren. Geprobeerd wordt om meer evenementen te organiseren en het beheer door campagnes als 'Schoon, Heel, Veilig' te verbeteren. Er komen nieuwe winkel- en horecavestigingen en meer woningen".

Nieuwe woningbouwlocaties

In paragraaf 4.2.4 van het structuurplan worden de nieuwe woningbouwlocaties beschreven. In het structuurplan zijn een aantal inbreidingslocaties voor de periode 2010-2020 aangegeven. Voor deze periode is de volgende bouwopgaaf bepaald van 1500 woningen op A-locaties en 1000 op enkele B-locaties. Locatie Weezenlanden is hierbij aangegeven als A-locatie. In het structuurplan wordt nadrukkelijk gekozen voor gebiedsontwikkeling met inbreiden in de stad en het zoveel mogelijk ontzien van het buitengebied. De uitbouw van het centrumstedelijke gebied (binnenstad en de zone daarom heen) heeft daarbij prioriteit. Ook omdat versterken van dit gebied de positie van Zwolle in de regio steviger neerzet. Dit is als ambitie verwoord in het plan. De ontwikkeling van de locatie Weezenlanden is een belangrijke bouwsteen bij de vervulling van deze ambitie. Met de ontwikkeling wordt voor 70% voorzien in het danige tekort aan betaalbare en middeldure huurwoningen rondom de binnenstad.

## *2 Openbare orde en veiligheid*

Asbest

In de panden is veel asbest verwerkt. Met name boven de plafonds zijn veel leidingen geïsoleerd met asbesthoudende leidingisolatie, waarbij de afscherming plaatselijk beschadigd is en sprake is van een besmetting boven de plafonds. Alle plafonds boven de A en C vleugel van het gebouw zijn op dit moment afgesloten in verband met een onbeheerste situatie ten aanzien van asbest. Door sanering en sloop wordt dit milieuprobleem opgelost.

Het complex is gelegen in de binnenstad van Zwolle. Vanuit volksgezondheid en openbare veiligheid is het gewenst het pand op korte termijn te slopen. De bebouwing zal vanaf najaar 2014 leeg staan. Daardoor bestaat een verhoogde kans op vandalisme. Ook is in het gebouw veel koper aanwezig, wat het aantrekkelijk maakt voor koperdieven (deze zijn inmiddels gesignaleerd rond het gebouw). Vandalisme en diefstal in combinatie met

aanwezigheid van veel beschadigd asbest brengt een hoog en moeilijk te beheersen risico met zich mee.

#### Bescherming tegen water

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk de dijk langs de stadsgracht te versterken. De stadsgracht langs Groot Wezenlanden staat via het Zwarte Water, Zwarte Meer/Ketelmeer in verbinding met het IJsselmeer. Hierdoor kunnen grote fluctuaties van waterstanden in de stadsgracht optreden. Op dit moment is geen sprake van problemen, echter met het programma Ruimte voor de Rivier, zal in de toekomst de waterstand hoger kunnen worden. Om deze reden heeft het waterschap in haar programma opgenomen dat zij de waterkering langs de stadsgracht wil versterken.

Langs de westzijde van het plangebied is de bestaande kernzone van de secundaire waterkering gelegen, om het achterland te beschermen tegen overstromingen. De huidige kernzone van de waterkering is gelegen over het bestaande terrein van het ziekenhuis. Ten behoeve van de planontwikkeling is tussen alle partijen overeengekomen, dat de feitelijke kering wordt opgenomen in de planontwikkeling en deze zal worden versterkt, door het plangebied plaatselijk te verhogen.

### 3.3 Onderdeel C: Staat van instandhouding

#### *Gierzwaluw*

De gierzwaluw is een algemeen in Nederland voorkomende soort. De staat van instandhouding in Zwolle wordt als gunstig beschouwd<sup>1</sup>. In de gemeente broeden ongeveer 1500-2500 paar<sup>2</sup>. De ingreep heeft betrekking op 0,4-0,67% van dit aantal (10 broedpaar). In de wijk Assendorp broeden relatief veel gierzwaluwen. Deze dieren broedt op korte afstand van de planlocatie. Er bestaat contact tussen de dieren van de planlocatie en de dieren uit de directe omgeving op grond van gezamenlijk zwermen. De broedparen op de planlocatie zijn daarom niet aan te merken als een geïsoleerde populatie.

Door ruimtelijke ontwikkeling en na-isolatie kunnen kolonies lokaal onder druk komen te staan. In principe vindt bij dergelijke projecten standaard onderzoek plaats in het kader van de Flora- en faunawet en worden maatregelen getroffen om wezenlijke effecten te voorkomen.

In het kader van ontwikkeling van project Weezenlanden wordt op de volgende manieren – conform de Soortenstandaard Gierzwaluw - voorkomen dat sprake is van wezenlijk negatieve effecten:

- ▶ in de periode jan-maart 2015 worden aan gebouwen in de directe omgeving 50 gierzwaluwkasten opgehangen, waarmee wordt voorzien in alternatieve verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden;
- ▶ de huidige verblijfplaatsen worden in de periode jan – april 2015 ongeschikt gemaakt, zodat wordt voorkomen dat gierzwaluwen op de locatie gaan broeden tijdens de sloopwerkzaamheden;

---

<sup>1</sup> CBS, PBL, Wageningen UR, 2009. Staat van instandhouding Habitat- en Vogelrichtlijn, 2001-2006 (indicator 1483, versie 02, 30 juli 2009). [www.compendiumvoordeleefomgeving.nl](http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl). CBS, Den Haag; Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven en Wageningen UR, Wageningen.

<sup>2</sup> Stichting Avifauna Zwolle / J. van Dijk, onderzoek van 2014



- in de nieuwbouw worden 50 nieuwe broedplekken voor gierzwaluwen gecreëerd om te voorzien in permanente alternatieven.

#### *Gewone dwergvleermuis*

De staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Nederland wordt als gunstig beschouwd, het vooruitzicht voor de toekomst is goed (CBS, PBL, Wageningen UR 2009). Over de staat van instandhouding op regionaal en lokaal (gemeente) niveau is onvoldoende informatie beschikbaar. Op basis van het in 2014 uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de gebouwen waarschijnlijk functie hebben als (massa)winterverblijf. Over het aantal dieren dat in de gebouwen overwintert en het belang van deze functie voor lokale en regionale populatie, kunnen nog geen uitspraken worden gedaan. Het is op basis daarvan nu niet mogelijk in te schatten wat het effect van het voorgenomen plan is op de staat van instandhouding. De werkzaamheden om het netwerk in beeld te brengen en de aantallen beter te kunnen schatten vinden plaats in de winter van 2014-2015.

#### In kaart brengen netwerk:

- Aanbod aan gebouwen met potentie van massa-winterverblijf in Zwolle, zoals sommige hoogbouw. Aan de hand hiervan wordt in de periode november-december 2014 het potentiële netwerk van alternatieve winterverblijven in kaart gebracht, op basis van een beoordeling van de individuele gebouwen en zo nodig een inspectie naar vleermuis-sporen;
- zo mogelijk worden Anabats geplaatst wanneer er sterke vermoedens bestaan voor winterverblijven.

#### Onderbouwing aantallen:

- Aan de hand van het aanbod hoogbouw in Zwolle wordt in de periode november-december 2014 het potentiële netwerk van alternatieve winterverblijven in kaart gebracht op basis van een beoordeling van de individuele gebouwen en zo nodig een inspectie naar vleermuisssporen;
- half november worden op strategische plaatsen in het complex Weezenlanden Anabats opgehangen om te onderzoeken of overwintering daadwerkelijk plaatsvindt en met welke intensiteit;
- de Anabats blijven in gebruik gedurende de gehele winterperiode tot en met maart 2015;
- de mogelijkheid van het ophangen van Anabats op de twee buitenplanse zwermplaatsen (GGD & school) wordt nog onderzocht;
- rond de eerste nachtvorst in november/december 2014 en het vroege voorjaar van 2015 (ca. maart) worden in samenwerking met Ecogroen zwermplaatsen bezocht om meer inzicht te verkrijgen in het aantal overwinterende dieren. Dit gebeurt op basis van in- en uitvliegende dieren.

De resultaten worden mede gebruikt ter onderbouwing van de maatregelen die getroffen worden om het effect te mitigeren (behoud functie massawinterverblijf in plangebied) en de draagkracht van het gebied en directe omgeving daarvan te vergroten. Daartoe worden de volgende nader uit te werken maatregelen getroffen:

- ▶ In twee van de nieuw te realiseren gebouwen (met hoogten van respectievelijk 22 en 18 meter) in het plangebied worden grote ruimten gecreëerd die gebruikt kunnen worden als massawinterverblijf (mitigatie functie, lange termijn). De borging daarvan vindt plaats middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Hiertoe is de aanduiding 'ecologie' opgenomen. De uitwerking vindt in een nadere fase in overleg tussen architect en vleermuisdeskundige plaats. Het eerste gebouw wordt opgeleverd eind 2016, de volgende in 2017 of 2018;
- ▶ daarnaast worden in de nieuw te realiseren gebouwen ongeveer 30-40 kleine en middelgrote verblijfplaatsen gerealiseerd, die de functie paarverblijf, zomerverblijf en/of winterverblijf kunnen hebben (vergroten draagkracht, lange termijn);
- ▶ voorafgaand aan sloop in de omgeving ongeveer 30-40 kleine en middelgrote kasten opgehangen om de aanwezige vleermuizen binding te laten houden met het plangebied en het aanbod verblijfplaatsen sterk te vergroten. Dit betreffen kasten die gebruikt kunnen worden als paarverblijf en kasten die een functie kunnen hebben als zomerverblijf of verblijf voor een kleine kraamgroep (vergroten draagkracht, tijdelijk);
- ▶ voorafgaand aan sloop worden twee omvangrijke kasten (afmeting minimaal 10m<sup>2</sup> per kast) opgehangen aan gebouwen direct ten noorden van het plangebied. Deze kasten worden dusdanig ontworpen, dat zij in potentie tijdelijk gebruikt kunnen worden als winterverblijf door een grote groep in zeer koude perioden (vergroten draagkracht, tijdelijk) en/of;
- ▶ voorafgaand aan de sloop wordt beoordeeld op welke manier gebouwen in de omgeving permanent geschikt gemaakt kunnen worden als verblijfplaats door het creëren van openingen, inbouwen kasten e.d.;
- ▶ de beplanting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk bestaan uit inheemse en gebiedseigen soorten, die een bijdrage kunnen leveren aan het voedselaanbod voor de gewone dwergvleermuis (vergroten draagkracht, lange termijn);
- ▶ bij de uitwerking van het verlichtingsplan, wordt rekening gehouden met een vleermuisvriendelijke aanpak;
- ▶ het totaal verhard oppervlakte van het gebied neemt in de nieuwe situatie af. Het plangebied heeft een omvang van ca. 41.850 m<sup>2</sup>, waarvan in de huidige situatie ca. 33.275 m<sup>2</sup> is verhard (15.825 m<sup>2</sup> dakoppervlak + 17.450 m<sup>2</sup> verharding). In de nieuwe situatie is ca. 24.000 m<sup>2</sup> verhard (ca. 12.000 m<sup>2</sup> wegen en parkeren + 12.000 m<sup>2</sup> bebouwing/verharding kavels);
- ▶ middels een nader op te stellen monitoringsplan wordt de functionaliteit van de getroffen maatregelen gemonitord; In het plan zal ook aandacht zijn voor het monitoren van de Staat van instandhouding.
- ▶ versterken Hoofdgroenstructuur: de momenteel doodlopende groenstructuur langs de Singel wordt versterkt en aangevuld met bomen (eiken), zodat een doorlopende structuur ontstaat. Hiermee wordt voorzien in afronding van een vliegroute en realisatie van foeragegebied binnen het plangebied.

Daarnaast wordt voorkomen dat sprake is van wezenlijk negatieve effecten op individuen:

- Om sterfte en verwonding van vleermuizen te voorkomen, worden voorafgaand aan sloop maatregelen getroffen om vleermuizen uit de gebouwen te weren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van methoden die elders met succes zijn toegepast en die als werkwijze zijn goedgekeurd bij de ontheffingverlening voor vergelijkbare projecten. Het slopen van gebouwen of delen daarvan die een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen, vindt plaats buiten de voor de betreffende functie kwetsbare periode.

## 4 Conclusie

Doel van deze notitie is het onderbouwen of het aannemelijk is dat voor het project ontheffing van de Flora- en faunawet wordt verleend en vanuit dat oogpunt uitvoerbaar is. Dit is gedaan op basis van een beschrijving van hoe invulling wordt gegeven aan randvoorwaarden voor het verkrijgen van een ontheffing, gericht op belang, alternatievenafweging en staat van instandhouding van beschermde soorten.

Ten aanzien van het *belang* worden argumenten aangevoerd welke bij vergelijkbare projecten als voldoende zijn beschouwd ter onderbouwing van de belangen 'volksgezondheid of openbare veiligheid' en 'dwingende redenen van groot openbaar belang (...)'. Dit betreft onder meer de aanwezigheid van asbest, de op de ziekenhuisfunctie afgestemde bouw en de als gevolg daarvan forse kosten van renovatie die niet in verhouding staan tot waarde vastgoed na renovatie. Ook de woningbouwopgave en de in het Structuurplan voorziene inrichting van het gebied kunnen als belang worden opgevoerd.

Een *andere bevredigende oplossing (alternatieven)* is er, gelet op de locatie, de aanwezigheid van asbest, de investering en de complexe verbouwing redelijkerwijs niet. Deze situatie is vergelijkbaar met die van vergelijkbare projecten. Bij de inrichting, werkwijze en planning wordt zorgvuldig rekening gehouden met de jaarritmiek van vleermuizen.

De ingreep zal gedurende korte termijn – ongeveer vijf jaar - een negatief effect hebben op de *staat van instandhouding*, omdat het redelijkerwijs niet mogelijk is te voorzien in een tijdelijk massawinterverblijf van deze (te verwachten) omvang. Deze dip is niet verder te kwantificeren, al is het aannemelijk dat de meeste vleermuizen elders een verblijfplaats zullen vinden en de absolute schade in de vorm van sterfte van dieren beperkt blijft. Met de realisatie van nieuwe (massa)winterverblijven op het terrein is op lange termijn (vanaf eind 2018) de functionaliteit gewaarborgd. De overige maatregelen vergroten de draagkracht van het gebied op lange termijn, zowel ten aanzien van verblijfplaatsen als foera-geergebied. Hiermee komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding, op grond waarvan ontheffing kan worden verleend.

Ten aanzien van de gierzwaluw worden effectieve maatregelen getroffen om wezenlijke effecten te voorkomen. De staat van instandhouding van de gierzwaluw komt op geen enkel moment in het geding. Daarmee kan voor deze soort ook op grond van belang j, ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, ontheffing worden verleend.

Het oordeel of de belangen en alternatievenafweging de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis kunnen verantwoorden, is aan het bevoegd gezag. Ten aanzien van de nadere onderbouwing van het effect op de staat van instandhouding en de te treffen maatregelen zijn vanuit bevoegd gezag kritische vragen te verwachten. Het valt niet uit te sluiten dat, ondanks de nog te plegen inspanningen, het bevoegd gezag van mening is dat nader onderzoek in 2015 noodzakelijk is om de bevindingen aan te scherpen en maatregelen aan te passen. Het is echter redelijkerwijs aannemelijk dat met een goede onderbouwing ontheffing verleend zal worden en derhalve uitvoerbaar is.