



omgevingsdienst  
**HAAGLANDEN**

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag  
Postadres  
Postbus 14060  
2501 GB Den Haag  
T (070) 21 899 02  
E vergunningen@odh.nl  
I www.odh.nl

Zaaknummer : 00495433  
Ons Kenmerk : ODH-2017-00105516  
Datum : 23 OKT. 2017

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 4 september 2017 hebben wij een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming ontvangen. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis. Het project heeft betrekking op de Laan van Romein 25 te Berkel en Rodenrijs, gelegen in de gemeente Berkel en Rodenrijs. Het project betreft de herinrichting van het plangebied tot nieuwbouwwoningen voor senioren.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen;
- II. dat deze ontheffing uitsluitend geldt voor het overtreden van:
  - artikel 3.5, tweede lid van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
  - artikel 3.5, vierde lid van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis;
- III. de voorschriften 1. tot en met 7. te verbinden aan deze ontheffing;
- IV. de aanvraag van 4 september 2017 en de aanvullende informatie van 4 oktober 2017 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing.

#### Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

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



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 en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk te melden aan Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, emailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van Flora en Fauna (FF);
  - uiterlijk één week na het beëindigen van de werkzaamheden Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
- 2 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 en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
  - a De voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
  - b Aanduiding van de locatie van het plangebied;
  - c De uit te voeren werkzaamheden;
  - d De periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
  - e De mitigerende en compenserende maatregelen;
  - f De momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

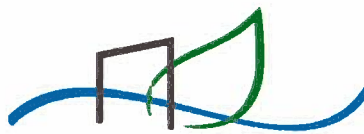
### Specifieke voorschriften

- 4 Ontheffinghouder dient, met in achtneming van voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Activiteitenplan Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming ex art. 3.5 Laan van Romein 25 te Berken en Rodenrijs' van 4 september 2017.
- 5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> 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 faunawet, 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;
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.



**omgevingsdienst  
HAAGLANDEN**

- 6 De alternatieve voorzieningen in de vorm van vleermuisschalen dienen duurzaam onderhouden worden, zodanig dat deze functioneel blijven voor de ruige dwergvleermuis. Hierbij dienen de vleermuisschalen toegankelijk te blijven, te allen tijde een vrije aanvliegroute aanwezig te zijn en vrij te blijven van verlichting.
- 7 De werkzaamheden dienen overdag uitgevoerd te worden. Eventuele verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats en dient tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsondergang uitgeschakeld te zijn om te voorkomen dat vleermuizen worden verstoord door kunstlicht.

## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 4 september 2017 hebben wij een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis. Het project heeft betrekking op de Laan van Romen 25 te Berkel en Rodenrijs, gelegen in de gemeente Berkel en Rodenrijs. Het project betreft de herinrichting van het plangebied tot nieuwbouwwoningen voor senioren.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken toegevoegd:

- Activiteitenplan Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming Laan van Romen 25 te Berkel en Rodenrijs, Croonburo5, 4 september 2017;
- Nader onderzoek vleermuizen Laan van Romen 25, Croonenburo5, 4 september 2017;
- Aanvraagformulier Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming Module 2 Soortenbescherming Wnb, 4 mei 2017.

Op 4 oktober 2017 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Reactie verzoek aanvullende informatie, Croonenburo5, 4 oktober 2017.

### 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 de procedure op 29 september 2017 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens.

De procedure is op 4 oktober 2017 hervat.

### Bevoegd gezag

Het project wordt gerealiseerd dan wel 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 om ontheffing voor de ruige dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering natuurwetgeving Zuid-Holland.

De ruige dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levende soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, in hun natuurlijke verspreidingsgebied:

- opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen.

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

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

## **Beoordeling**

### **Aanvraag**

De aangevraagde activiteit heeft betrekking op het slopen van een leegstaand, verwaarloosd kantoorpand en het realiseren van 19 nieuwbouwwoningen voor senioren. Om de woningen te kunnen realiseren moet de huidige bebouwing gesloopt en de grond bouwrijp worden gemaakt. Dit zal ongeveer een maand in beslag nemen. Eén boom zal worden verplaatst, de overige bomen blijven gehandhaafd. Hierna zal het nieuwe appartementencomplex worden gebouwd. De bouw van het nieuwe gebouw zal naar verwachting in vijf weken worden afgerond.

### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

In 2016 en 2017 zijn in totaal vijf veldbezoeken gebracht om te bepalen of het plangebied een functie heeft voor vleermuizen. Het onderzoek is conform het Vleermuisprotocol uitgevoerd. Hiermee is de onderzoeksinspanning voldoende geweest om de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen te bepalen.

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er is één paarverblijfplaats van de soort vastgesteld achter de gevel van het gebouw. Het plangebied heeft tevens een functie als foerageergebied voor de ruige dwergvleermuis. Aantasting van foerageergebied is alleen ontheffingsplichtig indien zij van groot belang is voor de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. De bomen blijven gehandhaafd, op één boom na die verplaatst wordt. In de nieuwe situatie zal weer vegetatie aanwezig zijn die kan dienen als foerageergebied. Daarnaast is er in de omgeving alternatief foerageergebied voorhanden. Door de sloopwerkzaamheden kan een voortplantingsplaats of rustplaats van de ruige dwergvleermuis worden beschadigd en vernield. Tevens kan de ruige dwergvleermuis opzettelijk worden verstoord. Hiermee worden de in artikel 3.5, tweede en vierde lid van de Wnb opgenomen bepalingen overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Activiteitenplan Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming ex art. 3.5 Laan van Rome 25 te Berkel en Rodenrijs' van 4 september 2017. In mei 2016 zijn acht tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuisschalen opgehangen in de omgeving van het plangebied. Deze vleermuisschalen blijven permanent hangen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de huidige verblijfplaats ongeschikt gemaakt.

### **Beoordeling functionaliteit verblijfplaatsen; staat van instandhouding**

Als gevolg van de geplande sloopwerkzaamheden gaat een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Aan de bebouwing aan de Raadhuislaan 37 zijn ter vervanging acht vleermuisschalen opgehangen. Deze vleermuisschalen bieden een alternatief die zoveel mogelijk overeenkomt met datgene wat verloren gaat, namelijk een verblijfplaats in een spleetvormige ruimte. Deze alternatieven zijn in mei 2016 opgehangen en daarmee wordt voldoende gewenningstijd geboden om de ruige dwergvleermuis de verblijfplaatsen te laten ontdekken en in gebruik te nemen. De vleermuisschalen zijn op verschillende windrichtingen opgehangen om verschillende microklimaten te bieden. In de nieuwbouw worden geen alternatieve verblijfplaatsen aangebracht, omdat het gebouw geen spouwmuur zal krijgen. Inwendige alternatieven realiseren is dan ook niet mogelijk en uitwendig verblijfplaatsen bieden geen toegevoegde waarde op de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen. In plaats daarvan blijven de aangebrachte vleermuisschalen hangen. Deze bevinden zich allen uitwendig van de bebouwing en bieden daarmee niet een alternatief die in kwaliteit geheel overeenkomt met datgene wat verloren gaat. Hiermee blijft de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis dan ook niet gegarandeerd.



Naast de gerealiseerde alternatieven is de omgeving gecontroleerd op natuurlijk aanwezige alternatieve verblijfplaatsen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit bebouwing uit de jaren '60 en '70. Een deel van deze woningen is reeds nageïsoleerd. Over het algemeen bieden alle woningen een alternatief onder de dakpannen en nokpannen en achter boeiborden. Hiermee heeft de ruige dwergvleermuis genoeg alternatieven in de omgeving voorhanden. Het is aannemelijk dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populatie van de ruige dwergvleermuis in zijn natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

### **Ecologisch werkprotocol**

De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen en dit protocol dient op de locatie aanwezig te zijn waardoor de zorgvuldige uitvoering van het werk is gegarandeerd. We hebben dit in voorschrift 2 van de ontheffing opgenomen.

### **Belangenonderbouwing**

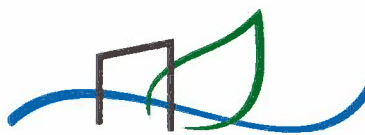
De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang 'Volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

In de toekomstvisie van de gemeente Lansingerland is aangegeven dat de bevolkingssamenstelling van Lansingerland wijzigt in de komende 30 jaar. De vergrijzing is na 2015 in Lansingerland sterker dan in de rest van Nederland. Het komende decennium moet een woningvoorraad worden opgebouwd die aansluit bij de nieuwe samenstelling. Dit vraagt om een bijstelling van het huidige woningbouwprogramma. Minder gezinswoningen, andere inrichting van buurten en meer levensloopbestendige woningen zijn de belangrijkste bijstellingen. Uitbreiding van de woningbouwvoorraad wordt gerealiseerd door meer woningen te bouwen in wijken die vernieuwd gaan worden. Stichting ASB is een kleine woningstichting met een bezit van 55 wooneenheden. Het doel van de stichting is het huisvesten van senioren in een voor deze groep geschikte woning tegen een zo laag mogelijke huur. Op dit moment is er voor de bestaande 55 wooneenheden een wachtlijst van 60 inschrijvingen. Door de grote vraag in de gemeente Lansingerland naar dit type woningen en het overheidsbeleid dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig zijn, heeft de stichting gezocht naar een mogelijkheid om de huisvestingsmogelijkheden te vergroten. Stichting ASB is in de gelegenheid gesteld het leegstaande pand van onderhavig project te kopen en kan op deze locatie 19 woningen realiseren. Deze ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Voor deze 19 te bouwen woningen zijn 50 serieuze inschrijvingen binnen gekomen. Dit onderschrijft de vraag naar dit type woningen. Het appartementencomplex draagt daarnaast bij aan de gewenste verdichting en daarmee versterking van het centrummilieu. Het belang van het project weegt hiermee zwaarder dan het belang van de ruige dwergvleermuis.

Gelet op het voorgaande en de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang 'groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale aard' voldoende onderbouwd is om de negatieve effecten op de ruige dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Voor de locatie van de seniorenwoningen is voorliggende locatie de best beschikbare om dit te bewerkstelligen. Het plangebied is geschikt omdat de locatie is gelegen op een korte afstand van het centrum en bestaande voorzieningen. In de woonvisie van Lansingerland is aangegeven dat de gemeente het als een belangrijke randvoorwaarde vindt dat ouderen bij het opstarten van nieuwbouwprojecten zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen op een locatie waar voorzieningen, openbaar vervoer en de aanwezigheid van leeftijdgenoten nabij zijn. Het plangebied ligt op de grens van het centrumgebied. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een herstructurering waarbij de dichtheid in het gebied niet toeneemt. De huidige bebouwing is verouderd en niet geschikt voor ombouw naar appartementen. De maatvoering past niet meer bij een moderne bouwvorm.



## omgevingsdienst HAAGLANDEN

Het gebouw bestaat uit een dragende constructie, waardoor het verwijderen van wanden het gebouw instabiel maakt. Sloop van de bebouwing is de enige manier om op deze locatie seniorenwoningen te realiseren.

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

### **Zorgplicht**

Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1:11 van de Wnb. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

### **Broedvogels**

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 Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

### **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. Hiervoor is de gemeente Lansingerland bevoegd gezag.

### **Conclusie**

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