

Zaaknummer : 00533517
Ons Kenmerk : ODH-2019-00071871
Datum : - 4 JULI 2019

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 heeft betrekking op de renovatiewerkzaamheden en omvorming tot 80 kluswoningen en zelfbouwkavels aan de Toussaintkade 51 te Leiden. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- 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*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 november 2018 tot en met 1 november 2020.

Besluit

Wij besluiten de aanvraag om een ontheffing af te wijzen.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. L.P. Klaassen
Directeur Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

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

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 25 oktober 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) ontvangen. De aanvraag heeft betrekking op de renovatie- en sloopwerkzaamheden en omvorming van de huidige bebouwing tot 80 kluswoningen en zelfbouwkavels aan de Toussaintkade 51 te Leiden. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- 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*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 1 november 2018 tot en met 1 november 2020.

Bij de aanvraag is het volgende stuk gevoegd:

- Vleermuizenonderzoek Toussaintkade te Leiden, BK Bouw- & Milieuadvies B.V., Projectnummer 182126, 24 oktober 2018.

Op 5 december 2018 hebben wij de volgende aanvullende stukken ontvangen:

- Rapport flora- en faunaonderzoek BK Bouw- en milieuadvies B.V., Projectnr.: 171971, juli 2017;
- Vleermuizenonderzoek Toussaintkade te Leiden, BK Bouw- & Milieuadvies B.V., Projectnummer: 182126, 4 december 2018;
- Compensatie en mitigatieplan Toussaintkade 51 te Leiden, BK Bouw- & Milieuadvies B.V., Projectnummer: 182126, 4 december 2018;
- Bijlage 2: Schematische weergave van de planning, Steenvlinder.

Op 8 mei 2019 hebben wij een nieuwe versie van het activiteitenplan ontvangen.

Op 20 mei 2019 hebben wij een tussentijds verzoek om afstemming ontvangen.

Op 27 mei 2019 hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Zienswijze op voornemen tot afwijzing ontheffingsverzoek op verboden Wnb, BK Bouw- & Milieuadvies B.V., projectnummer: 182126, 27 mei 2019.

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 9 november 2018 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens.

De procedure is op 5 december 2018 hervat.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, Wnb hebben wij op 31 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.

Zienwijze

Bij brief van 13 mei 2019 hebben wij de aanvrager een voornemen tot afwijzing van de aanvraag om ontheffing gestuurd en daarbij op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid geboden om binnen twee weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen is gebruik gemaakt. Per onderdeel zullen wij hieronder motiveren waarom de zienswijze niet tot een andere conclusie heeft geleid en uiteindelijk niet tot een ander besluit.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag voor de gewone 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 is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten 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:

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone 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;
- 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 aanvraag heeft betrekking op de renovatie- en sloopwerkzaamheden aan de bebouwing aan de Toussaintkade 51 te Leiden. De twee gebouwen in het plangebied worden omgevormd en gedeeltelijk gesloopt ten behoeve van het realiseren van 80 kluswoningen en zelfbouwkavels. Er komen 25 kluswoningen beschikbaar binnen de bestaande bebouwing en het monumentale schoolgebouw. De kluswoningen en kavels worden eerst klus- en bouwrijp gemaakt. De gevels worden opgeknapt en gedeeltelijk gewijzigd. Daarnaast worden de woningen duurzamer door isolatie van de gevels en het dak. De werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode van oktober 2019 tot en met mei 2020. Gezien de wijziging in de planning, wordt met werkzaamheden begonnen in mei 2020, waardoor de werkzaamheden naar verwachting zullen uitlopen. De gewijzigde planning is niet toegelicht.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2018 onderzoek plaatsgevonden naar de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Binnen het plangebied zijn twee grotere winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het is niet geheel duidelijk gemaakt hoeveel vleermuizen er werkelijk in de winterverblijfplaatsen aanwezig zijn. Er wordt variërend gesproken van 15-20, maar ook van 30 individuen per winterverblijfplaats. De winterverblijfplaatsen bevinden zich onder

de dakrand van twee gebouwen in het plangebied. De winterverblijfplaatsen worden ook als paarverblijfplaatsen gebruikt door enkele individuen. In de bebouwing is tevens een zomerverblijfplaats aangetroffen van 10 gewone dwergvleermuizen, met een mogelijke functie als kraamverblijfplaats. Als gevolg van de werkzaamheden gaan de paar- en winterverblijfplaatsen en de zomer- en kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Hierbij worden de aanwezige individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals opgenomen in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Compensatie en mitigatieplan Toussaintkade 51 te Leiden' van 4 december 2018 en de aanvullende informatie van 8 mei 2019 en 27 mei 2019.

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

In het plangebied zijn twee (massa)winterverblijfplaatsen aangetroffen van minimaal 20 of 30 individuen van de gewone dwergvleermuis. Het precieze aantal vleermuizen dat aanwezig is, is niet duidelijk gemaakt. De massawinterverblijfplaatsen worden tevens als paarverblijfplaatsen gebruikt. Hiernaast is in het plangebied de aanwezigheid vastgesteld van een zomer- en kraamverblijfplaats van minimaal 10 individuen van de gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden staan gepland in de winterperiode van de gewone dwergvleermuis. Bij jaarrond gebruik is de actieve periode, zoals vermeld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Bij12, 2017), echter geschikt om werkzaamheden uit te voeren, omdat de gewone dwergvleermuizen gedurende deze periode flexibeler en actiever zijn.

Voorafgaande aan de werkzaamheden worden zes tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd op drie meter hoogte. De plaatsing en situering van de vleermuiskasten is niet nader uitgewerkt. Hierdoor is het niet duidelijk dat deze werkelijk conform het Vleermuisprotocol (2017) of Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) worden gerealiseerd. Het type vleermuiskast dat wordt gebruikt is Beaumaris Maxi of Causa, beide worden afzonderlijk genoemd. De tijdelijke vleermuiskasten worden gerealiseerd aan bomen die ten westen van het plangebied zijn gesitueerd. De huidige verblijfplaatsen zijn in de bebouwing aangetroffen, waardoor de alternatieve vleermuiskasten aan bomen in eigenschappen niet overeenkomen met de aangetroffen verblijfplaatsen. Het type tijdelijke vleermuiskast dat wordt gebruikt is derhalve niet geschikt als overwinteringslocatie voor gewone dwergvleermuizen. Daarnaast is het plaatsen van dit type vleermuiskast in zeshoek niet voldoende om het aantal vleermuizen dat in het plangebied aanwezig is te kunnen huisvesten. De tijdelijke vleermuiskasten zijn hiermee onvoldoende in aantal en ongeschikt om te worden gebruikt als compensatie gedurende de werkzaamheden voor de massawinterverblijfplaatsen, kraamverblijfplaats en paarverblijfplaatsen die verloren gaan.

Er wordt in het compensatie- en mitigatieplan gesproken over het ongeschikt maken van de aangetroffen verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden door het creëren van tocht. Er is echter niet aangegeven of het ongeschikt maken onder begeleiding van een ecologisch deskundige plaatsvindt. Het is niet duidelijk of de verblijfplaatsen, nadat deze ongeschikt zijn gemaakt, nogmaals worden gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen door een ecologisch deskundige, alvorens gestart wordt met de werkzaamheden.

In de nieuwe situatie worden permanente inbouwkasten gerealiseerd. Daarnaast wordt er gesproken over voldoende gewenningstijd. Er wordt echter niets aangegeven over het type verblijfplaats dat wordt gerealiseerd, de omstandigheden waarin deze worden ingebouwd, hoeveel verblijfplaatsen het betreft in de nieuwbouw en in hoeverre deze geschikt zijn om de huidige verblijfplaatsen te vervangen.

Gelet op bovenstaande, is de gunstige staat van instandhouding niet volledig te beoordelen en kan dus niet worden geconcludeerd dat deze niet in gevaar komt.

Omdat de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet gegarandeerd is, kan de ontheffing niet worden verleend. Ten overvloede gaan we nog wel in op de volgende punten.

Zienswijze

De werkzaamheden aan het monumentaal pand zijn verplaatst van de winter 2019 naar mei 2020. Naar aanleiding van het concept-besluit zijn de alternatieve voorzieningen uitgebreid. Ten behoeve van de paarverblijfplaatsen worden – in aanvulling op de zes vleermuiskasten aan bomen – acht tijdelijke, houtbetonnen paarverblijfkasten opgehangen op gevels van omliggende woningen. Indien deze realisatie niet mogelijk blijkt, worden de vleermuiskasten op een toren van steigerbuizen geplaatst met op vier zijden 1 houtbetonnen kast (blijkt uit tussentijdse stukken van 20 mei 2019). In de tijdelijke situatie worden twee kraamkasten gerealiseerd, waarvan tevens bekend is dat deze als winterverblijfplaatsen kunnen dienen. In de permanente situatie worden acht zomer/paarverblijfplaatsen ingebouwd in de schoorstenen van de nieuwe woningen van gebouwdeel 4. Daarnaast worden er in de permanente situatie twee kraamkasten/ massa winterverblijfkasten van het merk Tichelaar ingebouwd op een geschikte gevel. De permanente inbouwkasten worden op dezelfde plaats (in het monumentaal pand) en op dezelfde gevel (van het overige pand) als de tijdelijke kraamkasten gerealiseerd. Het een en ander aan maatregelen en begeleiding zal onder toezicht en controle van een gekwalificeerd ecooloog plaatsvinden.

Reactie op zienswijze

De werkzaamheden aan het monumentaal pand worden uitgesteld tot mei 2020. In de zienswijze wordt de tweede winterverblijfplaats, die ook een functie heeft als kraamverblijfplaats, hier niet in meegenomen. Het is onduidelijk of de werkzaamheden aan het tweede pand – waar zich de tweede winterverblijfplaats met kraamfunctie bevindt – nog steeds in de winterperiode worden uitgevoerd of dat ook deze werkzaamheden zijn verplaatst naar mei 2020. Beide opties betreft een kwetsbare periode – winter dan wel kraam – van de gewone dwergvleermuis. Het grote aantal gewone dwergvleermuizen in de bebouwing, die mogelijk rouleren binnen beide verblijfplaatsen, maken het werken in deze kwetsbare perioden niet haalbaar. Mogelijkheden voor het uitvoeren van de werkzaamheden buiten deze twee meest kwetsbare perioden worden niet besproken en de achterliggende overwegingen met betrekking tot dit punt zijn onduidelijk.

Tijdelijk

In de oorspronkelijke aanvraag zijn zes tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd aan bomen nabij het plangebied. Hoewel de locatie en plaatsing van de tijdelijke voorzieningen in de zienswijze is opgenomen, blijft het type vleermuiskast wat is gebruikt voor wat betreft de Causa onduidelijk. De functie en geschiktheid van de tijdelijke vleermuiskasten in bomen ten opzichte van de aangetroffen verblijfplaatsen in de bebouwing is niet onderbouwd. Om deze redenen achten wij het niet aannemelijk dat de vleermuiskasten overeenkomen in functie of gebruik én dat deze werkelijk in gebruik worden genomen door de gewone dwergvleermuis.

In aanvulling op voorgenoemde vleermuiskasten in bomen, worden acht tijdelijke houtbetonnen paarverblijfkasten opgehangen. Het is niet beschreven wanneer deze kasten worden geplaatst en of de gewenningsperiode hiermee wordt behaald. Daarnaast is de locatie van de voorzieningen onbekend en worden de omstandigheden waaronder de tijdelijke voorzieningen dienen te worden gerealiseerd zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) niet benoemd. Indien blijkt dat de realisatie van deze tijdelijke compensatie niet mogelijk is, worden er vier paarverblijfkasten gerealiseerd aan een toren van steigerbuizen. De plaatsing van kasten aan een toren betreft een experimentele maatregel. Deze mogelijkheid werd beschreven in tussentijdse e-mail van 20 mei 2019. Echter is niet duidelijk of deze vormgeving, die overigens niet gespecificeerd is, ook in de zienswijze

nog van toepassing is. Het is onduidelijk of de toren gerealiseerd wordt en in welke mate dit bijdraagt in het aanbieden van voldoende geschikte uitwijkmogelijkheden voor vleermuizen.

Het type kraamverblijfkast dat wordt gebruikt ter compensatie van de winterverblijfplaatsen is onbekend. In het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12,2017) wordt aangegeven dat er voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats meerdere alternatieve verblijfplaatsen aanwezig moeten zijn die voor een minimaal eenzelfde aantal gewone dwergvleermuizen dezelfde functie kunnen vervullen als in de oorspronkelijke verblijfplaats. Het aantal tijdelijke kasten ten behoeve van de compensatie voor de winterverblijfplaatsen voldoet hier echter niet aan deze richtlijn. De afmetingen van de vleermuiskast worden niet benoemd. Het is onduidelijk of de afmetingen overeenkomen met hetgeen opgenomen in het kennisdocument; voor kraamkasten - model C. De afmetingen voor deze vleermuiskast moeten minimaal 80 x 70 bedragen (h x b) en minimaal drie lagen bevatten. Daarnaast is tevens niet beschreven waarom deze vleermuiskasten geschikt zijn om te compenseren wat verloren gaat, op welke hoogte de kasten worden gerealiseerd, hoe alternatieven geclusterd worden, of de aanvliegroutes vrij zijn van obstakels en verstoring, of het microklimaat vergelijkbaar zal zijn in combinatie met het aantal zonuren en derhalve of de voorzieningen voldoende zijn om het aantal individuen van de gewone dwergvleermuis in het plangebied op te vangen. De bebouwing bevat meerdere bouwlagen. De afstand tussen deze lagen in hoogte zijn niet inzichtelijk gemaakt. Hiermee is het onbekend of de voorzieningen wel op de juiste hoogte ten opzichte van (het dak van) de (begane) grond zijn gerealiseerd. Onduidelijk is of de voorzieningen aan de minimale hoogte van drie meter voldoen.

Gelet op bovenstaande is het niet aannemelijk gemaakt dat het aantal tijdelijke vleermuiskasten geschikt is en voldoende alternatieven biedt voor de aan te tasten verblijfplaatsen en functies binnen het plangebied. Hiermee zijn de voorgestelde tijdelijke mitigerende maatregelen niet afdoende om te garanderen dat de in het plangebied aanwezige individuen van de gewone dwergvleermuis een alternatieve verblijfplaats gaan vinden gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

Permanent

De acht zomer/paarverblijfplaatsen worden ingebouwd in clusters van twee. De voorzieningen worden in de schoorstenen van de nieuwe woningen van gebouwdeel 4 gerealiseerd. Het is niet duidelijk gemaakt hoe de schoorstenen zijn geïsoleerd en of deze geschikt zijn om vleermuizen in te kunnen vestigen.

Temperatuurschommelingen als gevolg van warmteafvoer kan effecten hebben op het microklimaat in de inbouwkasten. Het is onduidelijk of de voorzieningen kunnen voorzien in een vergelijkbare bufferwaarde als de oorspronkelijke verblijfplaatsen.

De inbouwkast ten behoeve van de winterverblijfplaats in het monumentale pand wordt geplaatst op dezelfde locatie als de tijdelijke kraamkast. Het is niet beschreven hoe de inbouwkast wordt gerealiseerd zonder de tijdelijke voorzieningen te verstoren of te verwijderen. Hiermee is niet te garanderen dat de tijdelijke voorzieningen beschikbaar blijven gedurende de werkzaamheden en ontstaat tevens de vraag of deze wel buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden vallen. Tevens is onduidelijk of er rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode van de permanente verblijfplaatsen, voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke kraamkasten. Voor het overige pand, waar zich de winterverblijfplaats met kraamfunctie bevindt, wordt er op dezelfde gevel een kraamkast ingebouwd. Ook hier is niet aangegeven hoe het inbouwen van de permanente voorzieningen worden gerealiseerd en is het onduidelijk of de inbouw dan wel de werkzaamheden invloed hebben op de tijdelijke kraamkast.

Het type inbouwkast wat wordt gebruikt ten behoeve van de winterverblijfplaatsen en kraamverblijfplaats zijn van het merk en type Tichelaar 006V-5. Het is onduidelijk of er kasten worden gekoppeld om aan de vereiste afmetingen van vleermuiskasten voor kraamverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen voor de situatie (80x70cm) te voldoen. Hiermee is niet aannemelijk gemaakt dat de voorziening geschikt is als alternatieve kraamkast of massawinterverblijfplaats. Evenals de tijdelijke mitigatie, zijn ook hier geen meerdere

alternatieven verblijfplaatsen gerealiseerd om te compenseren voor hetgeen wat verloren gaat. Tenslotte is de plaatsing van de permanente kasten onvoldoende toegelicht. Het is onder andere onduidelijk waar de kasten precies in de gevels worden gerealiseerd en of de kasten conform het kennisdocument worden geplaatst.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen onvoldoende zijn beschreven om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat niet gegarandeerd kan worden dat de renovatiewerkzaamheden aan de Toussaintkade 51 te Leiden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Belangenonderbouwing

De huidige bebouwing is verouderd. Het gebouw is van oorsprong een schoolgebouw dat tijdelijk tot studentenhuusvestiging is omgezet. De gevels en het dak moeten worden aangepast om de nieuwe functie van wonen mogelijk te maken. Tevens voldoen het dak en de gevels niet aan de duurzaamheidsambitie van het project. In dit project is gekozen voor een hoge ambitie voor wat betreft duurzaamheid. De vraag is echter wat deze duurzaamheidsambitie inhoudt. Aangezien de bestaande bebouwing niet voldoende is geïsoleerd, is het noodzakelijk om het dak en gevelpakket extra te isoleren. Het is niet duidelijk tot welk energielabel de nieuwe woningen worden verheven en in hoeverre dit een verbetering betreft ten opzichte van de huidige situatie in de bebouwing van het plangebied. De kluseenheden worden gasloos opgeleverd en verwarmd door middel van een warmtepomp. Het is echter niet beschreven of de nieuwbouwwoningen bij dezelfde aanpak worden betrokken. Dit draagt bij aan het terugdringen van de CO₂ uitstoot en aan het verhogen van duurzaamheid. Het is echter onduidelijk of de nieuwbouwwoningen ook aan deze duurzaamheidsnormen gaan voldoen.

Door de bebouwing te renoveren en gedeeltelijk te slopen wordt nieuwe woongelegenheden gecreëerd nabij het centrum van Leiden. Het realiseren van woningen in de binnenstad, sluit aan bij de woningbehoefte (Regionale Woon Agenda 2017, Regio Holland Rijnland). Het is echter niet inzichtelijk gemaakt waarom er wordt ingezet op de kluswoningen. Er is geen beleid bekend waar de realisatie van dit type woning uit afkomstig is. De vraag naar woningen is grootschalig, maar het is onduidelijk gebleven aan welk type woning behoefte is en hoe de vernieuwing van de bebouwing hieraan bijdraagt. Er wordt gesproken over starters en mensen met een kleinere beurs die in de problemen komen bij het vinden van een woning, maar tegelijkertijd wordt gedeeltelijk ingespeeld op woningen in een hoger segment. Hiermee komen de dwingende redenen van groot openbaar belang en de vraag naar deze woningen niet naar voren uit de stukken. Daarnaast worden de huidige (tijdelijke) studentenwoningen weer aan de woningmarkt onttrokken. Hierdoor wordt mogelijk tegelijkertijd een nieuwe behoefte gecreëerd.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat 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' onvoldoende onderbouwd is om ten grondslag te kunnen worden gelegd aan een ontheffing.

Zienswijze

In de zienswijze is opgenomen dat er sprake is van vraag naar woningen in Leiden. Om te voorzien in de duurzaamheidsagenda 2016-2020 van de gemeente Leiden en het Beleidsakkoord 2018-2022 is het van belang om hier invulling aan te geven. Het huidige project draagt bij om deze vraag naar woningen te verlagen en duurzaamheid te verhogen.

Reactie op zienswijze

In opdracht van de regio Holland-Rijnland is onderzocht wat de woningvraag is en hoeveel woningen moeten worden gerealiseerd tot 2030. Hiermee wordt een actuele, kwalitatieve koers geschetst voor een functionerende woningmarkt. Door te reageren op vraag naar woningen wordt aangesloten op de behoefte aan woonvormen en -milieus. De huidige ontwikkeling aan de Toussaintkade maakt hier onderdeel van uit.

Tevens draagt het project bij aan de sociale bouw van minimaal 30% welke is opgenomen in het Beleidsakkoord 2018-2022. Voor dit gebied gelegen in Leiden Zuidwest, is de kans benoemd om verdergaand te verdichten om daarmee te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen in de regio. Daarbij wordt een deel van de woningen voor de doelgroep statushouders gerealiseerd waarbij ook aangesloten wordt op de vraag naar meer woningen voor hen die niet eenvoudig op de particuliere markt terecht kunnen. Het huidige project draagt, door het gasloos realiseren met warmtepompen van de woningen, bij aan het verbeteren van de energiewaarde naar energielabel A.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang '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 onderbouwd is om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden vanwege de renovatie en sloop van bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het volgens de initiatiefnemer niet mogelijk om de huidige staat van de bebouwing in zijn geheel te behouden. Er is echter niet voldoende onderbouwd waarom dit niet mogelijk is, of er alternatieve werkwijzen zijn overwogen en waarom deze zijn afgefallen. Mogelijk kan een alternatieve manier van renoveren leiden tot het behoud van de verblijfplaatsen die in het plangebied zijn aangetroffen. Volgens de aangeleverde planning worden de werkzaamheden uitgevoerd van oktober 2019 tot en met mei 2020. Dit betreft de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis. In het plangebied zijn onder andere twee massawinterverblijfplaatsen aangetroffen. De werkzaamheden vinden plaats in de meest kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Door geen rekening te houden met deze kwetsbare perioden is een negatief effect niet zoveel mogelijk voorkomen. Het is onduidelijk of een alternatieve periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarbij een kleiner negatief effect ontstaat op de soort, overwogen is. Daarnaast is het onzeker of de functionaliteit van de te vervangen verblijfplaatsen behouden blijft met de realisatie van voorgenomen tijdelijke en permanente voorzieningen. Vanuit de soort beredeneerd lijken er andere bevredigende oplossingen voorhanden te zijn. Er is dan ook onvoldoende onderbouwd dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zienswijze

In de zienswijze is opgenomen dat het dak van het monumentale pand waar de winterverblijfplaats aanwezig is wordt gerenoveerd in mei 2020. De meest kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis wordt hiermee ontzien. Daarnaast worden er extra tijdelijke verblijfplaatsen gerealiseerd.

Reactie op zienswijze

In de zienswijze is opgenomen dat de werkzaamheden aan het dak van het monumentale pand buiten de kwetsbare winterperiode worden uitgevoerd, in mei 2020. Het is niet beschreven of de werkzaamheden in het overige pand aan de Toussaintkade hiermee tevens worden verplaatst naar deze periode. De tweede winterverblijfplaats heeft tevens een functie als kraamverblijfplaats. Het is onduidelijk of de werkzaamheden in het tweede pand nog steeds in de kwetsbare winterperiode worden uitgevoerd of dat deze zijn verplaatst naar de kraamperiode. Beide opties betreffen een kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. De dermate grote hoeveelheden vleermuizen in de bebouwing, die mogelijk rouleren binnen beide verblijfplaatsen, maken het werken in deze kwetsbare perioden niet haalbaar. Een alternatieve periode voor uitvoering van de werkzaamheden is mogelijk voorhanden, maar niet voor beide winterverblijfplaatsen besproken. In de zienswijze wordt tevens niet ingegaan op een alternatieve werkwijze, waarbij het negatieve effect op de gewone dwergvleermuis kan worden verminderd. Niet duidelijk is of door de werkzaamheden op een andere manier uit te voeren, de verblijfplaatsen van de soort behouden kunnen blijven of minder negatieve effecten heeft op vleermuizen. Er is onvoldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt de aanvraag om een ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wnb afgewezen.