



Zaaknummer : 01021771
Ons Kenmerk : ODH446591
Datum : 10-10-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 25 januari 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een pand aan de Wolfend 43 te Bergschenhoek en is aangevraagd namens Wayland Holding B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden 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*) 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*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 maart 2022 tot en met 1 maart 2025.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Wayland Holding B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 11 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 26 januari 2022 en 29 augustus 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 maart 2026.

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 te melden (startmelding);
 - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één week van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
 - de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Bovenstaande 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'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

- 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 Wolfend 43 Bergschenhoek' van 7 december 2021 en de aanvullende informatie van 26 januari 2022 en 29 augustus 2022. 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;
 - g het bijhouden van een logboek van de ecologische begeleiding.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol en een logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen langs de elektronische weg, leesbaar worden getoond.
- 4 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
 - b voor permanente voorzieningen: Uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
- 5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een 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 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;



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Wolfend 43 Bergschenhoek' van 7 december 2021 en de aanvullende stukken van 26 januari 2022 en 29 augustus 2022.
- 7 Indien een of meerdere in voorschrift 6 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 8 Tijdig, minimaal één maand, voordat de in voorschrift 7 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps of het creëren van tocht gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van <5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op een zo kort mogelijk termijn hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 11 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningsperiode van drie maanden waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, één maand voor de ruige dwergvleermuis en minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het parseizoen voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.

-
- 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.



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.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 25 januari 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8 eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een pand aan de Wolfend 43 te Bergschenhoek en is aangevraagd namens Wayland Holding B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden 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*) 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 aangevraagd voor de periode 1 maart 2022 tot en met 1 maart 2025.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Wolfend 43 Bergschenhoek, De Essentie, Kenmerk: BEWE/2021/RBapao/01-D1, 7 december 2021;
- Ecologische quickscan Wolfend 43 Bergschenhoek, Eco Assist B.V., kenmerk: RA21032-01, concept, 28 april 2021;
- Nader onderzoek vleermuizen Wolfend 43 Bergschenhoek, Eco Assist B.V., kenmerk: RA21047-01, concept, 20 oktober 2021;
- Mitigatieplan gewone- en ruige dwergvleermuis Wolfend 43 Bergschenhoek, Eco Assist B.V., kenmerk: RA21120-01, definitief, 2 december 2021;
- Nadere informatie conceptaanvraag Wnb, zaaknummer 01015819, De Essentie, kenmerk: BEWE/2022/RBmniaow/01-C1, 19 januari 2022;
- WSD - Regiovisie op de ouderenzorg – Lansingerland, 10 juni 2021;
- Behoeftonderzoek Dementiezorg – Gemeente Lansingerland, Careal, 16 september 2019.

Op 26 januari 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Nadere informatie deel 2 conceptaanvraag Wnb, zaaknummer 01015819, De Essentie, kenmerk: BEWE/2022/RBmniaow/02-C1, 26 januari 2022.

Op 29 augustus 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Wolfend 43 Bergschenhoek (zaaknr 01021771), beantwoording verzoek aanvullende informatie, De Essentie, kenmerk: BEWE/2022/RBbvniao/C01, 29 augustus 2022;
- Nader onderzoek vleermuizen Wolfend 43 Bergschenhoek – In het kader van de Wet natuurbescherming, Eco Assist B.V., kenmerk: RA21047-02, concept, 20 oktober 2021.

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 8 augustus 2022 verzocht om aanvullende gegevens. Deze hebben wij op 29 augustus 2022 ontvangen.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 7 februari 2022 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 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 de 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 de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de 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;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing aan de Wolfend 43 te Bergschenhoek te transformeren naar een woon-zorgcomplex met circa 34 zorgstudio's, een centrale ontmoetingsruimte en circa 19 zelfstandige appartementen voor wonen met zorg.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het verwijderen van de metalen zonneschermen op de koppen van beide vleugels;
- het realiseren van balkons met toegang;
- het opnieuw inrichten van het terrein door het plaatsen van groen en verwijderen van verharding.

Daarnaast vinden interne werkzaamheden aan het pand plaats. De werkzaamheden starten na ontheffingverlening en duren naar verwachting een jaar. In verband met mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangevraagd.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone



dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn drie zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen aanwezig. Twee zomerverblijfplaatsen bevinden zich aan de zuidgevel onder twee ramen en één zomerverblijfplaats bevindt zich op de noordgevel van de bebouwing. De exacte invliegopeningen van de paarverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Wel is duidelijk dat de vleermuizen binding met de bebouwing vertoonden. Naar verwachting bevinden zich twee paarverblijfplaatsen op dezelfde plaats als de zomerverblijfplaatsen. Dit is echter niet aangetoond. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen. Met de geplande werkzaamheden worden individuen opzettelijk verstoord en gaan één zomer- en één paarverblijfplaats permanent verloren. De overige verblijfplaatsen worden tijdelijk aangetast. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied is één paarverblijfplaats aangetroffen van de ruige dwergvleermuis aan de westzijde van het gebouw. Van paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen. Met de geplande werkzaamheden wordt deze verblijfplaats tijdelijk aangetast en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld 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 het 'Activiteitenplan Wolfend 43 Bergschenhoek' van 7 december 2021 en de aanvullende informatie van 26 januari 2022 en 29 augustus 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden worden drie zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis tijdelijk verstoord, waarvan alleen één zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. De verblijfplaatsen hebben tevens een mogelijke winterfunctie gedurende milde winters. Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn acht vleermuiskasten van het type VMT1a op bomen geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is geen geschikte bebouwing aanwezig waar tijdelijke voorzieningen kunnen worden geplaatst. Daarnaast bieden de kasten een extra maatregel, aangezien gefaseerd gewerkt wordt en direct wordt voorzien in permanente mitigatie. Bovendien blijft het grootste gedeelte van de verblijfplaatsen behouden na de werkzaamheden. In de permanente situatie worden op de zuidelijke gevel drie nieuwe open stootvoegen aangebracht per geplaatst balkon. Daarnaast worden op de noordgevel open stootvoegen toegevoegd over de gehele lengte van de spouwmuur. Doordat de metalen constructies op de oostgevel worden verwijderd, komen ook hier extra open stootvoegen beschikbaar. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Alle openingen in de gemetselde muren op de delen waar de balkons worden geplaatst, worden ongeschikt gemaakt door het plaatsen van exclusion flaps. Het ongeschikt maken dient uitgevoerd te worden in de actieve



periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot 15 oktober. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 9. In voorschrift 9 hebben wij tevens geborgd dat deze methode minimaal vijf aaneengesloten dagen dient te worden ingezet onder de juiste weersomstandigheden. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Daarnaast dient voorafgaand aan vrijgave een controle te worden uitgevoerd om aanwezigheid van individuen uit te kunnen sluiten. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn de meest voorkomende soorten vleermuizen in Nederland en komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Bergschenhoek. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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 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'.

Het pand staat momenteel enige jaren leeg. Het zoeken naar een nieuwe huurder voor de kantoorfunctie is tot nog toe niet gevonden. Dit heeft ertoe geleid dat het pand en het omliggende terrein als sociaal onveilig wordt ervaren. Er is reeds sprake van enige overlast; zo heeft de eigenaar al bouwhekken geplaatst ter afsluiting van het terrein nadat het parkeerterrein in de avonden en nachten werd gebruikt als illegaal racecircuit door jongeren. Ook is sprake van vandalisme aan het pand en de buitenruimte, recent is het verkeerslicht bij de ingang van de parkeergarage gesloopt. Indien geen nieuwe functie aan het gebouw wordt gegeven, zal de verstoring van de openbare orde en de overlast voor de omgeving verder toenemen. Dit is ongewenst, waardoor is gezocht naar een alternatieve invulling van het kantoorpand dat op korte termijn gerealiseerd kan worden.

De voorziene appartementen zijn bedoeld als seniorappartementen. In het pand worden woon-zorgstudio's gerealiseerd voor dementerende ouderen met een zorgbehoefte. In de gemeente Lansingerland is een groot tekort aan geschikte kleinschalige woonvoorzieningen voor ouderen met dementie². Momenteel is er in de gemeente Lansingerland een zorgaanbod van maximaal 399 woningen/ plaatsen voor mensen met dementie. De verwachtingen laten een stijging zien van 690 dementerenden in 2018 naar 2.200 dementerenden in 2050. De behoefte hiernaar neemt al jaren toe en zal ook de komende jaren toenemen. Het huidige plan draagt bij aan het terugdringen van het tekort en speelt in op de maatschappelijke behoefte. De geplande appartementen in het bovenste segment zijn bedoeld voor ouderen met niet urgente maar toch beperkte en niet dagelijkse zorg. Ook aan dit type woonvorm is er in Lansingerland grote behoefte. Door deze appartementen te combineren met de

² Behoefteteonderzoek Dementiezorg – Gemeente Lansingerland, Careal, 16 september 2019.



zorgstudio's, alwaar zorgvoorzieningen op locatie voor nodig zijn, is het voor de zorgaanbieder goed mogelijk om te kunnen voorzien in de lichte zorgvraag van de toekomstige bewoners van de zelfstandige appartementen. De combinatie van woonvormen met een zwaardere en lichtere zorgvraag vindt op meerdere plekken in Nederland plaats; door de combinatie is het mogelijk om in relatief kleinschalig wooncomplexen goed te kunnen voorzien in de gewenste zorg doordat de zorgvraag geclusterd is.

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' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden vanwege de noodzaak tot transformatie van het huidige pand. De huidige methode leidt ertoe dat de aanwezige verblijfplaatsen zoveel mogelijk blijven behouden door de gevels zoveel mogelijk te ontzien. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd wat de effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zo veel mogelijk beperkt. Daarnaast is rekening gehouden met de kwetsbare periode en worden maatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

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, wordt schade aan de gewone 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. Die mogelijkheid geldt bijvoorbeeld voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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.