



Zaaknummer : 01025477  
Ons Kenmerk : ODH483551  
Datum : 03-11-2022

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 7 maart 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe woningen aan de Lammenschansweg 134-136 te Leiden en is aangevraagd namens Westelijke Investment B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt aangevraagd 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*);
- Artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2022 tot en met 31 augustus 2032.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Westelijke Investment B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 7 maart 2022 en de aanvullende stukken 18 oktober 2022 en 31 oktober 2022 te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2025.

#### Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
namens 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:
  - a. de start van de werkzaamheden te melden (startmelding);
  - b. het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
  - c. 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;
  - d. 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 Leiden, Lammenschansweg 134-136' van 14 februari 2022 en de aanvullende informatie van 18 oktober 2022 en 31 oktober 2022. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient 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 en het ecologisch werkprotocol 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 werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone 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 fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecooloog of adviseur/specialist ecologie werkzaam voor een (semi)overheidsinstantie zoals het Ministerie van Economische Zaken, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies, waterschappen, hoogheemraadschappen, gemeenten, omgevingsdiensten en drinkwaterbedrijven
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied;
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten



- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Leiden, Lammenschansweg 134-136' van 14 februari 2022 en de aanvullende informatie van 18 oktober 2022 en 31 oktober 2022.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 genoemde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, e-mailadres vergunningen@odh.nl.
- 8 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.

#### Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Omdat de exacte invliegopeningen van de aangetroffen paarverblijfplaats niet bekend zijn dient de gehele oostzijde van het gebouw in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden als verblijfplaats. Het gebruik van netten, glaswol of purschuim 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, droog en een windkracht van <5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek door een ecologisch deskundige 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 Ten behoeve van de permanente mitigatie dienen vier vleermuiskasten van het type IB VL 08 of vergelijkbaar te worden gerealiseerd in de nieuw te bouwen appartementencomplex. Er dient in ieder geval met de volgende punten rekening te worden gehouden:
  - a De locaties van de permanente voorzieningen dienen gelijk of beter te zijn dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute, oriëntatie en vrij vliegroute;
  - b de locaties van de permanente voorzieningen dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring;
  - c de locaties mogen niet bereikbaar zijn voor predatoren;
  - d er dienen verschillende microklimaten te worden aangeboden;
  - e de permanente voorzieningen moeten een spreiding in het gebouw hebben, waarvan minimaal één op dezelfde oriëntatie als de huidige verblijfplaats;
  - f Dienen conform hetgeen gesteld in het meest recente Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12) te worden gerealiseerd.
- 11 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden door een ecologisch deskundige op de functionaliteit – 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.



- 12 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 4). Na inachtneming van de gewenningsperiode, van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de kasten zijn verlaten.

#### **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 daarvan.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 7 maart 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe woningen aan de Lammenschansweg 134-136 te Leiden en is aangevraagd namens Westelijke Investment B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt aangevraagd 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*);
- Artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb, voor wat betreft het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2022 tot en met 31 augustus 2032.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan Leiden, Lammenschansweg 134-136, SAB, projectnummer 190455.01, 14 februari 2022;
- Quickscan natuur Leiden, Lammenschansweg 134-136 (Kempeneerslocatie), SAB, projectnummer 190455, 14 februari 2022;
- Nader onderzoek Wet natuurbescherming Leiden, Lammenschansweg 14-136 (Kempeneerslocatie), SAB, 190455.01, 14 februari 2022;
- Update Ontwikkelingsstrategie Lammenschansdriehoek, gemeente Leiden, mei 2019;
- Schetsontwerp groene buitenruimte.

### 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 per email op 17 oktober 2022 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 18 oktober 2022 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Beantwoording vragenbrief betreft het uitgevoerde onderzoek en de belangenonderbouwing.

Op 31 oktober 2022 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Bouwfysica Kempeneers locatie, Leiden, M3E B.V., projectnummer 21039, 20 oktober 2022.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 30 maart 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 is van nature in Nederland in het wild levende dieren 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, 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

Westelijke Investment B.V. is voornemens het bedrijfspand aan de Lammenschansweg 134-136 te Leiden te slopen om het gebied om te vormen naar een woonlocatie met 161 woningen. De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- De amovatie van het bedrijfspand. Het gehele gebouw in het plangebied zal gesloopt worden, waarbij zoveel mogelijk materiaal zal worden gesorteerd voor hergebruik. Daarna zal de fundering machinaal worden verwijderd;
- Bouwrijp maken van het bouwterrein. Dit zal gerealiseerd worden door damwanden te drukken en de bouwkuij te ontgraven;
- De realisatie van nieuwbouw. Deze werkzaamheden omvatten het grondwerk, heiwerk, betonwerk, boren van bodemenergiesysteem, metselwerk, aanbrengen kozijnen, dakbedekking, stucwerk, installaties en afbouwen van de woningen;
- Het inrichten van de buitenruimte.

De nieuwbouwwerkzaamheden starten na het verlenen van de ontheffing en duren naar verwachting tot eind 2024. Gezien de mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden tot en met 31 december 2025.

## 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 vleermuisonderzoek is niet geheel uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Er is geen onderzoek gedaan naar (massa) winterverblijfplaatsen. De bebouwing beschikt echter over onvoldoende massa en daarmee thermische warmte om te kunnen dienen als massawinterverblijfplaats. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het voorjaar zijn twee uitvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen achter de gevelbetimmering aan de oostzijde van het gebouw, hier is een zomerverblijfplaats aanwezig. Aan deze zijde is tevens een territorium van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van 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 gaan deze gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats verloren 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 tot een minimum te beperken worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het 'Activiteitenplan Leiden, Lammenschansweg 134-136' van 14 februari 2022 en de aanvullende stukken van 18 oktober en 31 oktober 2022. Deze maatregelen zien, onder andere, op het ongeschikt maken van het gebouw in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologische deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de verduurzamingswerkzaamheden gaat één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 24 februari 2022 zijn vier vleermuiskasten van het type VK WS 03 binnen 100 meter afstand van de huidige verblijfplaatsen gerealiseerd. In de permanente compensatie worden vier inbouwvleermuiskasten van het type IB VL 08 of soortgelijk gerealiseerd. Deze voorzieningen dienen conform het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) gerealiseerd te worden en moeten een spreiding in het gebouw hebben, waarvan minimaal één op dezelfde oriëntatie als de huidige verblijfplaats. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, wordt één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het dichtzetten van alle geschikte openingen met exclusion flaps of weringsborstels. Deze methode dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek door een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Dit is opgenomen in voorschrift 9. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

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 nieuwbouwwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

### **Ecologisch werkprotocol**

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





### **Belangenonderbouwing**

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

Het plangebied is onderdeel van een groter gebied dat al jaren in ontwikkeling is en in de toekomst ook nog verder ontwikkeld gaat worden. Het betreft de Lammenschansdriehoek, waarvoor een ontwikkelingsstrategie is opgesteld. Het project waar de aanvraag op ziet voorziet in een regionale woningbehoefte. Uit de regionale kwantitatieve woonopgave kan worden afgeleid dat er sprake is van een gewenste woningvoorraadtoename van 27.560 woningen, waarvoor een kwart van de woningen binnen de gemeentegrenzen van Leiden moet worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling moet de wijk Lammenschansdriehoek dan ook een nieuwe impuls geven en bijdragen aan de woonvisie van de gemeente Leiden op het gebied van de woningbouw. De ontwikkeling van 161 woningen draagt actief bij aan de doelstelling om de woonaanbod uit te breiden. Het huidige bedrijfspand voldoet niet aan de kwaliteitsnorm om deze doelstelling te behalen. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

De 161 nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de BENG-eisen (BENG: bijna energieneutrale gebouwen) en dienen te beschikken over een hoog energielabel (tenminste label A+). Met het uitvoeren van sloop van het bedrijfspand en nieuwbouw wordt bijgedragen aan het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' voldoende onderbouwd is om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden. Het betreft de nieuwbouwwerkzaamheden behorende bij een groter ontwikkelingsgebied de Lammenschansdriehoek. Aangezien in deze situatie een inbreidingslocatie voorhanden is, vanwege de noodzakelijke toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, is een alternatieve locatie voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten bebouwd gebied niet mogelijk. Andere woningbouwlocaties zijn in de Lammenschansdriehoek bekend, maar ook hier zijn toekomstige ontwikkelingen voor voorzien.

Renovatiewerkzaamheden aan de bedrijfsloods zal onvoldoende bijdragen aan de gestelde woningbehoefte en doelstelling die door de gemeente Leiden is vastgesteld in haar woonvisie. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens 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.



## **Conclusie**

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