



Zaaknummer : 01033831  
Ons Kenmerk : ODH543924  
Datum : 13-01-2023

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 31 mei 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 de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Magnoliastraat en Bosparkweg te Alphen aan den Rijn en wordt aangevraagd door Stichting Woonforte. 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 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 of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2028.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Woonforte;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en aanvullende gegevens van 17 juni 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf de bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2028.

#### 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'. 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 rapport 'Projectplan herontwikkeling locatie Magnolia Alphen aan den Rijn' van 9 november 2020. 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 logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 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 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 inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Projectplan herontwikkeling locatie Magnolia Alphen aan den Rijn' van 9 november 2020.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 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 gebouwen waarin de huidige zomer- en paarverblijfplaatsen zijn aangetroffen 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 (vs. 4). Het gebruik van purschuim, glaswol of netten voor het ongeschikt maken is niet 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 ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient door de ecologisch deskundige 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 In aanvulling op voorschrift 9 is het volgende toegestaan bij het ongeschikt maken van de bebouwing. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan, is het per strekkende meter en onder de voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen binnen deze strekkende meter ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, compriband of rondschuim zonder plakranden. De ecologisch deskundige dient in het logboek (vs. 2, sub g) verslag te doen van de toepassing van deze methode van ongeschikt maken.
- 11 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 door de ecologisch deskundige op functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van een voorziening op zo kort mogelijk termijn weer hersteld te worden. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periodes van de soort. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.



- 12 De tijdelijke voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperioden van drie maanden voor zomerverblijfplaatsen (waarvoor alleen de periode tussen half april en half oktober meetelt) en zes maanden voorafgaand aan de paarperiode voor wat betreft paarverblijfplaatsen in acht zijn genomen en de permanente voorzieningen tevens functioneel zijn. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient begeleid te worden door een ecologisch deskundige (vs. 4). Indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is 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 31 mei 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 de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Magnoliastraat en Bosparkweg te Alphen aan den Rijn en wordt aangevraagd door Stichting Woonforte. 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 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 of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2028.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Projectplan herontwikkeling locatie Magnolia Alphen aan den Rijn, Aveco de Bondt, 9 november 2020;
  - o Quicksan flora en fauna Magnoliastraat en Bosparkweg Alphen aan den Rijn, Primum, Projectreferentie 203781\_R\_ESS\_1031, 9 november 2020;
  - o Vrijstellingslijst per Provincie, Primum, projectreferentie 203781\_R\_ESS\_1031, 9 november 2020;
  - o Notitie vleermuisonderzoek Magnoliastraat en Bosparkweg, Alphen aan den Rijn, Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland, 5 november 2021;
- Aanvullende informatie Magnoliastraat en Boskampweg te Alphen aan den Rijn, documentkenmerk 211961\_AdB\_BRI\_0001\_v1, 20 mei 2022.

### Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Op 17 juni 2022 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Onderbouwing motivatie sloop 86 woningen Bosparkweg, Aveco de Bondt, 17 juni 2022.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 17 juni 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 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, 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**

Stichting Woonforte is voornemens om achtentwintig grondgebonden woningen en achtenvijftig appartementen (complex 453) te slopen aan de Magnoliastraat en Bosparkweg te Alphen aan de Rijn ten behoeve van de nieuwbouw van honderdvijfendertig woningen.

De sloopwerkzaamheden worden in twee fases uitgevoerd waarbij volgens de planning in augustus 2023 de achtentwintig woningen op de begane grond worden gesloopt en de galerijflat naar verwachting in april 2025. De nieuwbouw wordt voor 31 december 2028 gerealiseerd.

## **Overtreding verbodsbepaling(en)**

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in de periode mei tot en met september 2021 onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). 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 totaal zijn twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats met aangetroffen, welke in milde winters in gebruik kunnen zijn als winterverblijfplaatsen. Eén van de zomerverblijfplaatsen is vastgesteld aan de noordgevel van de Bosparkweg ter hoogte van nummer 35 door twee in- en uitvliegende individuen. De andere zomerverblijfplaats en de paarverblijfsplaats is aan de westgevel van de Bosparkweg ter hoogte van nummer 117 aangetroffen en hier werd één invliegend individu waargenomen. Alle verblijfplaatsen werden aangetroffen tussen de muur en de aluminium strip aan de bovenzijde van het gebouw. Met de geplande werkzaamheden gaan deze drie verblijfplaatsen 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 zeven van het 'Projectplan herontwikkeling locatie Magnolia Alphen aan den Rijn' van 9 november 2020. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

## **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan in totaal twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. In de derde week van februari 2022 zijn twaalf tijdelijke voorzieningen van het type VK WS 01 van Vivara Pro geplaatst binnen een straal van tweehonderd meter van de huidige verblijfplaatsen. Deze bevinden zich aan de zuid-, west- en oostgevel van het zuidelijke deel van de galerijflat op de hoek van de



Prinses Beatrixlaan en Anna van Burenlaan gelegen direct ten noorden van de planlocatie. Deze zijn zodanig opgehangen dat de kasten een verschillend microklimaat hebben en zich buiten de invloedsferen van de werkzaamheden, maar wel binnen een netwerk van in de omgeving van de planlocatie aangetroffen verblijfplaatsen, bevinden. Omdat de werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd; waarbij pas in de tweede fase gewerkt zal worden in de directe nabijheid van de aangetroffen verblijfplaatsen, wordt ruim voldaan aan de benodigde gewenningsperiode van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.

In de permanente situatie worden in fase 1 van de nieuwbouw twaalf permanente inbouwkasten van het type IB VL 01 van Vivara Pro gerealiseerd op verschillende oriëntaties. Door de permanente voorzieningen in fase 1 te realiseren zijn op het moment van sloop zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen beschikbaar. De voorzieningen worden gerealiseerd conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, wordt de bebouwing waar de verblijfplaatsen zijn aangetroffen, ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. Het gebruik van netten, glaswol of purschuim is voor het ongeschikt maken niet toegestaan, omdat verwonding en doding van vleermuizen hiermee niet kan worden uitgesloten. Indien is vastgesteld dat invliegopeningen met elkaar in verbinding staan, is het per strekkende meter toegestaan om, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, de overige openingen binnen deze een meter breedte van de gevel ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, compriband of rondschuim zonder plakranden. De exclusion flaps en het materiaal zoals weringsborstels waarmee andere gaten zijn afgedicht dienen gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet bij gunstige weersomstandigheden (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft en maximaal lichte regen). Nadat zich vijf dagen met gunstige weersomstandigheden hebben voorgedaan, wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied door de ecologisch deskundige mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek. Voorgaande hebben wij opgenomen in de voorschriften 9 en 10. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis is de in Nederland meest voorkomende vleermuissoort en komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leidschendam. 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 voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden van dit project, niet zullen leiden tot verslechtering van de staat van 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’.

In het ‘Projectplan herontwikkeling locatie Magnolia Alphen aan den Rijn’ van 9 november 2020<sup>2</sup> en de toelichting daarop van 17 juni 2022 staat vermeld dat de te slopen seniorenwoningen, zowel de bungalows als de appartementen, niet langer aan de eisen van deze tijd voldoen<sup>2</sup> en dat de technische staat van de woningen slecht is, wat te verklaren valt door de matige bouwkundige kwaliteit van deze gebouwen die uit bouwjaar 1974 dateren. De bouwkundige knelpunten betreffen een slechte woningindeling in relatie tot Arbo omstandigheden voor adequate zorgverlening, slechte toegankelijkheid, te kleine keukens en badkamers voor de seniorendoelgroep, slechte geluidisolatie en zeer beperkte isolatie van zowel vloeren, gevels als daken. De woningen zijn vanwege de slechte isolatie slecht te verwarmen en beschikken over een gedateerde verwarmingsinstallatie. De matige bouwfysische kwaliteit van het gebouw in combinatie met de matige kwaliteit van de ventilatie zorgt voor een qua gezondheid suboptimale woonomgeving. Vanwege de invloed op de gezondheid van de bewoners is een optimale ventilatie anders dan ventilatie door het openen van ramen zoals thans aan de orde noodzakelijk om een veilig en gezond binnenmilieu te waarborgen. Deze problemen kunnen niet door renovatie opgelost worden. De nieuwbouw die voldoet aan het Bouwbesluit 2012 zal een betere ventilatie en isolatie hebben en resulteren in een optimaal binnenklimaat. Dit heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoners.<sup>3</sup>

Het project heeft tevens als belangrijke doelstelling om de woningvoorraad van de woningcorporatie te verduurzamen, wat heeft meegewogen in de keuze voor sloop en nieuwbouw. De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het gas en op de daken worden PV-panelen geplaatst. Ook worden de nieuwe woningen duurzaam verwarmd en verkoeld. De sloop en nieuwbouw levert netto duurzamere en meer seniorenwoningen op, die tevens voldoen aan de huidige bouweisen en gebruikerseisen. De ontwikkeling bestaat uit de sloop van 86 woningen en de realisatie van ca. 135 appartementen. Met de toevoeging van de extra woningen wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente conform de Alphen ‘Woonvisie 2021-2025’ van 27 januari 2022.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat 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’ voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden omdat het gaat om sloop van bestaande verouderde woningen en vervangende nieuwbouw met daarbij de realisatie van netto meer woningen op dezelfde locatie. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort in deze regio. De wens en behoefte aan verdichting en verduurzaming van woningen die voldoen aan de hedendaagse bouw- en gebruikerseisen kan niet met renovatie van deze woningen behaald worden. Daarnaast is het ook bij renovatie onmogelijk om de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te behouden, gezien de ingrijpende werkzaamheden die benodigd zouden zijn om deze gebouwen te isoleren. Wat betreft de sloop en nieuwbouw, 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 periode

<sup>2</sup> Zie ook: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng/indicatoren#eisen-voor-beng>

<sup>3</sup> Zie ook: <https://www.rivm.nl/documenten/vragen-en-antwoorden-schimmel-en-vochtproblemen>



van de aanwezige soort, worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd en worden compenserende maatregelen gerealiseerd voor hetgeen dat verloren gaat.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen werkwijze 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 Alphen aan den Rijn 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.