



Zaaknummer : 01043505
Ons Kenmerk : ODH565295
Datum : 28-02-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 14 september 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het Flanorpad 5 en 6 en Flanorpad 7, 8 en 9 te Leiden en is aangevraagd namens Stichting DUWO. 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 1 mei 2024 tot en met 31 oktober 2025.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting DUWO;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 6 oktober 2022 en 17 februari 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 1 mei 2024 tot en met 31 oktober 2025.

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:
 - 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 Flanorpad, Leiden' van 20 juli 2022 en de aanvullende informatie van 6 oktober 2022 en 17 februari 2023. 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 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.

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;
- 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.



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Flanorpad, Leiden' van 20 juli 2022 en de aanvullende stukken van 6 oktober 2022 en 17 februari 2023.
- 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 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 De gevel van de zuidoostelijke hoek van de bebouwing waar de paarverblijfplaats zich bevindt, dient in zijn geheel ongeschikt te worden gemaakt.
- 11 De definitieve keuze voor de locatie van de tijdelijke vleermuiskasten dient uiterlijk 1 maand vóórafgaand aan de plaatsing te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- 12 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 hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.

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.

-
- 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.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 14 september 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 uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het Flanorpad 5 en 6 en Flanorpad 7, 8 en 9 te Leiden en is aangevraagd namens Stichting DUWO. 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 1 januari 2023 tot en met 31 maart 2025.

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan Flanorpad, Leiden, IDDS, kenmerk: A0279-03/SKA/ap1, 20 juli 2022;
- Nader onderzoek Wet natuurbescherming Flanorpad, Leiden, IDDS, kenmerk:N987.SKA/rap2, 29 september 2021;
- Onderzoek metselwerk gevels – Studentencolplex Flanorpad 1 t/m 9 in Leiden, PVM Eindhoven B.V., maart 2020;
- Rapport Technische Inspectie – Conditie, MJOP en veiligheid Flanorpad 1-8, PVM Eindhoven B.V., februari 2020;
- Asbestinventarisatie, Jongejan Asbest Inventarisatie, projectnummer: 20.003, 28 mei 2020;
- Quicksan Wet natuurbescherming Flanorpad, Leiden, IDDS, kenmerk: 20062726/JGR/rap3, 27 mei 2021.

Procedure

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

Op 6 oktober 2022 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Aanvullende informatie Activiteitenplan Flanorpad, Leiden, IDDS, kenmerk: A1603-03/SKA/not1, 26 oktober 2021.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 2 februari 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 17 februari 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag Flanorpad 6 & 7, Leiden, IDDS, kenmerk: A1603-03/SKA/not2, 16 februari 2023.

Verlenging

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

Aanvraag

Stichting DUWO is voornemens om de studentenflats aan het Flanorpad 5 en 6, en Flanorpad 7,8, en 9 te Leiden te renoveren en te verduurzamen. Het betreft blok 2 en 3.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het onderhouden van de buitenschil door:
 - o het verwijderen van het metselwerk buitenblad
 - o het aanbrengen van nieuwe gevelisolatie met een gevelafwerking van steenstrips;
 - o het vervangen van de bestaande houten kozijnen voor aluminium kozijnen;
 - o het vervangen van de dakbedekking en hemelwaterafvoeren.
- het verbeteren van het leefklimaat door:
 - o Het toevoegen van sanitaire ruimten en renovatie van bestaande sanitaire ruimten.
 - o Het vergroten en renoveren van enkele gemeenschappelijke (fusie)ruimten
 - o Het verplaatsen van de gemeenschappelijke (fusie)ruimten op een andere locatie met een aanliggend balkon. Dit om zich voordoende geluidoverlast richting naastgelegen particuliere woningen op te lossen. Deze werkzaamheden vinden plaats in Flanorpad 4 en 6.
 - o Het opknappen van centrale trappenhuisen, fietsenbergingen en balkons door middel van sauswerk en het vervangen van vloerafwerkingen.
 - o Het opknappen van individuele kamers door middel van sauswerk.
 - o Het maken van een gemeenschappelijke wasserette.
 - o Het vervangen van het koken op gas voor elektrisch koken en het vervangen van diverse elektra installaties.
 - o Het vervangen van het riool.



- Het (gedeeltelijk) vervangen van het ventilatiesysteem.
 - Het vervangen van de koud- en warmtapwaterinstallaties.
 - Het (gedeeltelijk) vervangen van de CV installaties.
 - Het saneren van asbest in alle woontorens.
 - Het optimaliseren van de brandveiligheid.
 - Het nazien en herstellen van hang en sluitwerk.
- Verduurzaming van het complex door:
- Het gasloos maken van de complexen door het aansluiten op stadsverwarming en het overschakelen op elektrisch koken;
 - Het na-isoleren van de buitenschil (thermische isolatie en HR++ beglazing).
 - Het toepassen van PV panelen.
- Programmatische wijzigingen:
Het verbouwen van de zelfstandige appartementen naar onzelfstandige kamers.

De renovatiewerkzaamheden staan gepland te starten op 1 mei 2023 met niet ontheffingplichtige werkzaamheden. De ontheffingplichtige maatregelen starten in mei 2024 en duren naar verwachting tot en met april 2025.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of 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 in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de bebouwing aan het Flanorpad 7-9 zijn twee zomerverblijfplaatsen van één individu en één zomerverblijfplaats van vier individuen vastgesteld. Daarnaast is één paarterritorium waargenomen in de zuidoostelijke hoek van het Flanorpad 5a- 6d. 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 gaan deze 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 het 'Activiteitenplan Flanorpad, Leiden' van 20 juli 2022 en de aanvullende informatie die is verkregen op 6 oktober 2022 en 17 februari 2023. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de renovatiewerkzaamheden gaan drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, allen met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Voor juni 2023 worden zestien tijdelijke vleermuiskasten, van het type VMT1a van Unitura, in de omgeving van het plangebied gerealiseerd. Naar verwachting worden tien vleermuiskasten aan de woontoren aan de Wassenaarseweg 33-193 geplaatst en zes vleermuiskasten aan het trafo-huisje bij het Flanorpad. De definitieve keuze voor de locatie van deze tijdelijke vleermuiskasten dient uiterlijk één maand voorafgaand aan de plaatsing te worden gemeld bij de Omgevingsdienst



Zuid-Holland Zuid. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 11. De voorzieningen zijn gerealiseerd met vier verschillende oriëntaties. In de permanente situatie worden in elke woontoren zestien vleermuiskasten van het type VMPM1e van Unitura ingebouwd, welke zo hoog mogelijk, onder de dakrand en verdeeld over alle gevels worden geplaatst. Hierbij worden er op elke oriëntatie, vier kasten ingebouwd per woontoren. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de actieve periode worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. In voorschrift 9 hebben wij geborgd dat deze periode loopt van 15 april tot 15 oktober. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het creëren van tocht door het maken van gaten in de gevels en verwijderen van daklijsten. Deze methode wordt minimaal vijf dagen ingezet waarna een ecologische controlebezoek plaatsvindt. Doordat de precieze invliegopening van de paarverblijfplaats niet is aangetroffen dient de gehele zuidoostelijke hoek van Flanorpad 5a-6d, ongeschikt te worden gemaakt. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuissoort in Nederland en 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 renovatiewerkzaamheden 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 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'.

De bebouwing in het plangebied dateert uit 1967. In 1995 heeft renovatie plaatsgevonden, maar sindsdien zijn de panden onafgebroken bewoond geweest waardoor de nodige slijtage heeft plaatsgevonden. Het buitenblad van de gemetselde spouwmuur verkeerd in een slechte staat en staat deels los door de slechte staat van de verankering. Uit een door PVM Eindhoven B.V. uitgevoerd onderzoek naar het metselwerk van de gevels blijkt, dat meerdere zwakke plekken aanwezig zijn². Het metselwerk zit los, kozijnen buigen door en er ontbreken veel voegen. Uit nadere inspectie is gebleken dat de hart op hart afstanden van de spouwverankering in de gevels plaatselijk te groot is. Dit vraagt een hogere buigtreksterkte van het metselwerk en leidt tot een verhoogde kans op metaalmoetheid van de spouwankers. Tevens zijn de spouwankers over het algemeen niet deugdelijk in het buitenblad verankerd en vertoont een deel van de geïnspecteerde spouwankers ernstige corrosie met enige afname in doorsnede tot in het eindstadium. Hieruit volgt dat de veiligheid van de gevels niet is gewaarborgd. Gebreken

² Onderzoek metselwerk gevels Flanorpad, Leiden (2020)



vormen een risico voor het constructieve functioneren. Daarnaast is onderzoek verricht naar de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de panden³. Hieruit blijkt dat het brandveiligheidsaspect niet voldoet waardoor in een noodsituatie een zeer onveilige situatie kan ontstaan.

De hygiëne in de sanitaire ruimten is ondermaats, door de aanwezigheid van vocht en schimmels. De ventilatoren zijn van onvoldoende capaciteit om de lucht vochtvrij te krijgen. Naast de directe link tussen de aanwezigheid van een hoge luchtvochtigheid in het leefmilieu en luchtwegproblemen, astmaklachten en huisstofmijtallergieën, is vocht in combinatie met celluloserijke bouwmaterialen (e.g. balken, behang, lambrisering, gipskartonplaten en parketvloeren) een ideale voedingsbodem voor kwalijke schimmels als *Stachybotrys chartarum*. Naast de negatieve gevolgen op de gezondheid van bewoners, zal de verhoogde luchtvochtigheid ook zorgen voor afkoeling van de vloer, hetgeen hogere stookkosten en belasting voor het klimaat met zich meebrengt.

Verder zijn verschillende toepassingen van hechtgebonden asbest in het plangebied aanwezig. Hier is sprake van lichte mate van verwerking of beschadiging. Hierdoor is het noodzakelijk om het asbest te verwijderen vóórdat het risico hoger wordt. Daarnaast is ook niet- hechtgebonden asbest aanwezig in de cv-ruimten. Al het aanwezige asbest dient verwijderd te worden.

Tenslotte voldoen de woontorens in de huidige staat niet meer aan de huidige maatstaven voor isolatie en energiezuinigheid. In het Energieakkoord is afgesproken dat de CO₂-uitstoot zal worden teruggedrongen. In 2030 moeten woningcorporaties het woningbezit gemiddeld op energielabel B brengen. De huidige situatie staat van de bebouwing staat gelijk aan label G, F of E. Een groot deel van de warmte vervliegt via de niet geïsoleerde daken en spouwmuur. Na renovatie zullen de woontorens over voldoende installaties en isolatie beschikken om gelijk te zijn aan label A of B. Het planvoornemen levert zodoende een bescheiden maar niet onbelangrijke bijdrage aan het beheersen van klimaatverandering.

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, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden vanwege de aanwezigheid van de bestaande complexen woningen. De woningen moeten geïsoleerd worden om te blijven voldoen aan de huidige maatstaven, en om een gezond leefklimaat voor de bewoners te bieden. Daarnaast zijn afspraken gemaakt in het kader van de energietransitie. Na-isolatie is niet mogelijk omdat dit het corroderen van de huidige spouwankers bevordert en kan leiden tot thermische werking in het metselwerk wat kan resulteren in scheurvorming. Daarnaast kunnen hiermee koudebruggen ontstaan. Daarnaast moet het asbest in de bebouwing verwijderd worden. Om de veiligheid en bewoonbaarheid te waarborgen dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden. Niet uitvoeren van de werkzaamheden leidt op den duur tot verval waarbij de aangetroffen verblijfplaatsen tevens verloren gaan. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd door de woonblokken in twee bouwstromen te renoveren per woonblok, wat de effecten op de gewone dwergvleermuis zo veel mogelijk beperkt. Daarnaast worden voldoende uitwijkmogelijkheden gerealiseerd.

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.

³ Rapport Technische Inspectie Flanorpad, Leiden (2020)



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 Leiden 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.