



Zaaknummer : 00602343
Ons Kenmerk : 00602343-00015863
Datum : 30 september 2021

Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 18 december 2020 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Veurse Achterweg 22 te Leidschendam en is aangevraagd namens HP Beheer B.V. 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 april 2021 tot en met 31 december 2025.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan HP Beheer B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 11 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 23 augustus 2021 en 9 september 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf de bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 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 schriftelijk te melden;
 - b het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - c eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van tevoren schriftelijk te melden;
 - d de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Voorgaande 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'.

- 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 soortenbescherming DAVO Garage Leidschendam' van 2 november 2020 en de aanvullende informatie van 23 augustus 2021 en 9 september 2021. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op 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.

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 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



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport 'Activiteitenplan soortenbescherming DAVO Garage Leidschendam' van 2 november 2020 en de aanvullende stukken van 23 augustus 2021 en 9 september 2021.
- 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 twee 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. Hierbij is het gebruik van purschuim, glaswol of netten niet toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven 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 deskundige te worden opgenomen in het 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 functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer 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) en na inachtneming van de gewenningstijd. Deze is voor zomerverblijfplaatsen drie maanden, waarbij alleen de maanden april – oktober meetellen, en voor paarverblijfplaatsen minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen. In de gewenningsperiode moeten zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen tegelijk aanwezig en beschikbaar zijn geweest. De tijdelijke kasten mogen alleen verwijderd worden, als door de deskundige is vastgesteld dat de kasten zijn verlaten.

-
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: Zoogdiervereniging, 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 ontheffing houder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde (bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren) dan moet de ontheffing houder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 18 december 2020 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Veurse Achterweg 22 te Leidschendam en is aangevraagd namens HP Beheer B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van 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 april 2021 tot en met 31 december 2025.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan soortbescherming DAVO Garage Leidschendam; ATKB, P20300/rap01, 2 november 2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam, BRINK management en advies, 7 augustus 2020;
- Ecologisch onderzoek vleermuizen Veurse Achterweg 22 Leidschendam, ATKB, 20190847/rap01, 6 augustus 2020;
- Natuurtoets Herontwikkeling Ardea-locatie te Leidschendam, Anteagroup, 452277.100, 24 januari 2020.

Op 23 augustus 2021 en 9 september 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag, ATKB, p20300/brf01, 23 augustus 2021. Beantwoording brief van 16 augustus 2021;
- MEMO per mail, ATKB, 9 september 2021. Beantwoording mail van 27 augustus 2021.

Procedure

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

Omdat de aanvraag niet volledig was is op 27 augustus 2021 en 7 september 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Deze gegevens zijn op 23 augustus 2021 en 9 september 2021 ontvangen.

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.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 6 januari 2021 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



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. De gewone 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 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

HP Beheer is voornemens om de aanwezige bebouwing op het adres Veurse Achterweg 22 te Leidschendam te slopen om op dezelfde locatie twee nieuwe appartementencomplexen te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het slopen van de huidige bebouwing;
- het verwijderen van de verharding van de parkeerplaats;
- het bouwrijp maken van het terrein;
- het realiseren van de nieuwbouw met bijbehorende herinrichting;
- het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- het aanleggen van een in- en uitrit.

De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden staan gepland te starten in oktober 2021 en duren naar verwachting 19 maanden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft er in 2019 en 2020 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). 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. Het gaat hierbij om één zomerverblijfplaats en één verblijfplaats welke in gebruik is als zomer- en paarverblijf. Beide verblijfplaatsen zijn in de gevel aan de zuidoostzijde vastgesteld, vermoedelijk huizen de dieren achter het plaatmateriaal. 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 als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan beide 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 soortenbescherming DAVO-garage Leidschendam' van 2 november 2020 en de aanvullende informatie die is verkregen op 23 augustus 2021 en 9 september 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaat er één zomerverblijfplaats en één zomer-/paarverblijfplaats (tevens zijnde winterverblijfplaatsen) verloren van de gewone dwergvleermuis. Op 6 april 2021 zijn reeds vier tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 van Vivara Pro opgehangen aan een viertal bomen aan de Veurse Achterweg. Deze bomenrij wordt gebruikt als vliegroute door de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied volgens de aanvraag meerdere gebouwen aanwezig waar geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen in aanwezig zijn. Verzocht is dit nader te onderbouwen. Het betreft huurwoningen van een andere woningcorporatie. In de aanvullende gegevens staat aangegeven dat de diepte van de spouw van deze gebouwen varieert naar gelang de verschillende bouwjaren. De spouwen zijn geïsoleerd over de volledige hoogte, naast de isolatie is echter ook altijd een luchtspouw van 4-5 cm aanwezig voor ventilatie. De isolatie bevindt zich tegen het binnenblad aan, de luchtspouw tegen het buitenblad van de muur. Bovenaan is de spouw niet gedicht waardoor vleermuizen via deze weg de spouw in kunnen. Het gaat om de woningen op de volgende adressen: Veurkapel 14-42, Kooiland 2-16, Kapelland 31-42 en 185-227. Deze woningen bevinden zich allen binnen 200 meter van de aangetroffen verblijfplaatsen.

In de permanente situatie wordt de gehele nieuwbouw aan de Veurse Achterweg 22 voorzien van luchtspouwen van 40 mm in combinatie met open stootvoegen zonder roosters, ten behoeve van het vrij in- en uitvliegen van vleermuizen. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de periode van 1 oktober tot 15 oktober worden de twee verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt gedaan door exclusion flaps aan te brengen. Door middel van exclusion flaps kunnen de dieren het gebouw wel verlaten, maar hebben ze geen toegang meer tot het gebouw. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Het ongeschikt maken mag alleen plaatsvinden onder geschikte weersomstandigheden en onder begeleiding van deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Zowel de tijdelijke als de permanente maatregelen dienen functioneel te zijn voor de periode waar deze voor worden ingezet. Zodoende dienen de voorzieningen periodiek gecontroleerd te worden. De beschikbaarheid van verblijfplaatsen mag immers niet negatief worden beïnvloed. Tijdelijke voorzieningen mogen onder voorwaarden worden verwijderd, nadat de gewenningsperiode van de permanente voorzieningen is behaald. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort van Nederland 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 maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de sloop- en bouwwerkzaamheden 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 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, 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 voormalige garagebedrijfspan staat leeg en is niet meer aantrekkelijk voor andere bedrijven om zich erin te vestigen. Het project ziet op de herontwikkeling van de locatie naar een woonbestemming. Uit de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Haaglanden tot zeker 2025 zal stijgen met zo'n 50.000. De nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, waardoor de komende jaren een flinke stijging van het aantal woningen in de regio nodig is. De bouw van de twee nieuwe appartementencomplexen na de sloop van de garage, draagt bij aan de realisatie van de benodigde woningen. De bouw van de appartementencomplexen op deze locatie draagt tevens bij aan de doelstelling 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en aan het behouden en versterken van het groene karakter door extra groenstructuren te realiseren rondom de appartementencomplexen. Daarnaast draagt de bouw van de appartementencomplexen bij aan het oplossen van het landelijke woningtekort, met name het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. Doordat het energiezuinige woningen betreft en er extra groenstructuren worden gerealiseerd zijn de appartementencomplexen volgens aanvrager bovendien toekomstbestendig.

Het uit 1973 stammende gebouw is sterk verouderd, slecht geïsoleerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het pand staat momenteel leeg. Op den duur zal de leegstand leiden tot verdere verslechtering en verval van het gebouw, wat risico's op criminaliteit en onveilige situaties met zich meebrengt. Leegstaande gebouwen vormen een aantrekkelijk doelwit voor crimineel gedrag zoals vandalisme, brandstichting, hennepkwekerijen en andere onveiligheidsproblematiek, zoals overlast voor omwonenden.

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 locatie gebonden. Het aanwezige leegstaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor twee appartementencomplexen. Voor het project is tevens een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Leidschendam-Voorburg.² Er is geen alternatief wat betreft locatie en inrichting; het gebouw staat op het huidige perceel en de bouwstijl en indeling van het pand is specifiek gericht op de functie garage, waardoor het niet kan worden getransformeerd naar een woongebouw.

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-3767.pdf>.
00602343-00015863



Ook kunnen er met de nieuwbouw, dat hoogbouw betreft, meer woningen worden gerealiseerd. Het garagebedrijf dat erin gevestigd was is gestopt en er is geen vervangend bedrijf dat gebruik wil maken van deze locatie. Het pand is gedateerd (bouwjaar 1973) en renovatie en/of verbouwing van het pand is kostbaar waardoor het economisch niet meer rendabel te krijgen is voor andere bedrijven. Mede daarom is de locatie niet gewild. Tegelijkertijd bestaat er een grote woningbehoefte. Het project draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort. Ook voor de gewone dwergvleermuis bestaat er geen andere bevredigende oplossing. Leegstand van het gebouw zal uiteindelijk op termijn ook toe leiden dat de huidige verblijfplaatsen verloren gaan, doordat zij ongeschikt worden (bijv. klimatologisch) of vernietigd worden (bijv. als gevolg van brand) en ditzelfde geldt voor renovatie met na-isolatie. In de nieuwe situatie zijn er meer verblijfplaatsen aanwezig dan verloren gaan door het project en verder wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de omgeving wordt groen ingericht. Er is dus geen gunstiger alternatief voor vleermuizen, dat reëel uitvoerbaar is.

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.

Conclusie

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