



Zaaknummer : 00602985
Ons Kenmerk : 00602985-00005833
Datum : 20-08-2021

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 29 december 2020 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het slopen van het voormalige verzorgingstehuis Pijletuinenhof en het realiseren van een appartementencomplex met parkeergarage aan de Verdilaan 43 te Naaldwijk en is aangevraagd namens KMW Vastgoed B.V.. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de laatvlieger en gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van 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 laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en 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 laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 15 juli 2021 tot en met 31 december 2024.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan KMW Vastgoed B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 18 juni 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 2030.

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-mail: 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 rapport 'Activiteitenplan Verdilaan 43 te Naaldwijk' van 18 juni 2021 en de aanvullende informatie van 18 juni 2021. 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, 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 laatvlieger en 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
- 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.



- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Activiteitenplan Verdilaan 43 te Naaldwijk' van 18 juni 2021 en de aanvullende informatie van 18 juni 2021.
- 7 Indien een of meerdere in voorschrift 6 genoemde 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 minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger en zal plaatsvinden tussen 15 augustus tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. 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. Bij het creëren van tocht waarbij gaten van 50x50 cm gemaakt worden, dienen tevens de hoeken van het gebouw over de volledige hoogte van de verdieping verwijderd te worden, zodat er een flinke tocht ontstaat in de spouw waar de verblijfplaatsen zijn aangetroffen. De weersomstandigheden dienen gedurende minimaal vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 12 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het ecologisch 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 Het is niet toegestaan de openingen en spleten in de bebouwing waar geen exclusion flap wordt geplaatst of tocht wordt gecreëerd dicht te maken met purschuim, netten of glaswol. Het dichtmaken van deze locaties, onder de voorwaarde dat deze in contact staan met de locaties waar exclusion flap(s) zijn geplaatst of tocht wordt gecreëerd, kan gedaan worden door het gebruiken van weringsborstels.
- 11 De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op hun functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het controleren op functionaliteit van de vleermuiskasten aan het gemeentehuis dient uitgevoerd te worden buiten de buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke loopt van 15 april t/m 31 augustus.

Laatvlieger

- 12 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen ten behoeve van de laatvlieger dienen te worden gemonitord door een deskundige op het gebied van de laatvlieger. Uit deze monitoring moet blijken of de laatvlieger gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen als kraamverblijfplaats en door hoeveel individuen. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
 - a De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de laatvlieger conform het op dat moment geldende Vleermuisprotocol;
 - b De effectiviteit van de **tijdelijke voorzieningen** dient hierbij eenmalig te worden onderzocht in 2022 in de kraamperiode van de laatvlieger;



- c Ten aanzien van de **permanente voorzieningen** dient de monitoring te worden uitgevoerd in de kraamperiode van de laatvlieger, vanaf het eerste kraamseizoen dat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn. De monitoring dient het eerste, derde en vijfde jaar na het beschikbaar komen van de voorzieningen uitgevoerd te worden.
- 13 Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn dient de effectiviteit van de aangepaste maatregelen nogmaals eenmalig onderzocht te worden in de kraamperiode van de laatvlieger van het opvolgende jaar.
- 14 De resultaten van de monitoring (vs. 12) dienen elk jaar dat deze is uitgevoerd vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
- de data, tijden en weerscondities van de controlebezoeken;
 - een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;
 - indien blijkt dat de genomen maatregelen niet afdoende zijn en dit aanwijsbaar is toe te schrijven aan het uitblijven van de effectiviteit van de betreffende maatregelen, dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1) met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie;
 - Indien uit de monitoringsresultaten blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn, kunnen aanvullende maatregelen worden opgelegd.

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen hiervan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 29 december 2020 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op de sloop van het voormalige verzorgingstehuis Pijletuinenhof en het realiseren van een appartementencomplex met parkeergarage aan de Verdilaan 43 te Naaldwijk en is aangevraagd namens KMW Vastgoed B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de laatvlieger en gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de laatvlieger en 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 laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en 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 laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 15 juli 2021 tot en met 31 december 2024.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan Verdilaan 43 te Naaldwijk, IDDS, kenmerk: 2010P209/JWE/rap1, 9 december 2020 (*vervallen*);
- Nader onderzoek vleermuizen Verdilaan 43 te Naaldwijk, IDDS, kenmerk: 19082093/RSL/rap2, 26 november 2020 (*vervallen*);
- Quicksan Wet Natuurbescherming Verdilaan 43 te Naaldwijk, IDDS, kenmerk: R&O19082093/RSL/rap1, 17 september 2019;
- Asbestinventarisatierapport Verzorgingshuis gelegen aan de Verdilaan 43 te Naaldwijk, JABOR Advies B.V., projectnummer: 2007009;
- Bijlage 5 Permanente voorzieningen laatvlieger, IDDS, 9 december 2020 (*vervallen*);
- Bijlage 3 Tekening doorsnede nieuwbouw A&D, Kolpa Architecten, 24 april 2020.

Op 18 juni 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag Verdilaan 43, Naaldwijk, IDDS, kenmerk: 2093/JKO/not1, 18 juni 2021;
- Activiteitenplan Verdilaan 43 te Naaldwijk, IDDS, kenmerk: 2010P209/JWE/rap2, 18 juni 2021;
- Nader onderzoek vleermuizen Verdilaan 43 te Naaldwijk, IDDS, kenmerk: 19082093/RSL/rap2, 26 november 2020;
- Bijlage 5 Permanente voorzieningen laatvlieger, IDDS, 18 juni 2021.

Procedure

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

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 21 mei 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 18 juni 2021 zijn aanvullende gegevens ontvangen en is de inhoudelijke beoordeling voortgezet.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 7 januari 2021 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 laatvlieger en de gewone dwergvleermuis zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De laatvlieger 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 laatvlieger en de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de laatvlieger en 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

KMW Vastgoed B.V. is voornemens om het voormalige verzorgingstehuis Pijletuinenhof gelegen aan de Verdilaan 43 te Naaldwijk te slopen en hiervoor in de plaats een appartementencomplex met 66 appartementen en een half verdiepte parkeergarage te realiseren. Tevens wordt het merendeel van de aanwezige bomen in het plangebied gerooid ten behoeve van de nieuwbouw.

De sloopwerkzaamheden staan gepland te starten in het vierde kwartaal van 2021. In 2022 wordt dan gestart met de realisatie van het nieuwe appartementencomplex, wat naar verwachting tweeënehalf jaar in beslag zal gaan nemen.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in het najaar van 2019 en het voorjaar van 2020 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is niet volledig uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2017). Er is geen onderzoek uitgevoerd naar middernachtzwermen of massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Het gebouw is sinds 2014 leegstaand en onverwarmd, tevens zijn geen grote groepen vleermuizen of paarverblijfplaatsen aangetroffen gedurende het najaarsonderzoek. Gelet hierop is voldoende onderbouwd dat in dit geval van het Vleermuisprotocol (2017) kon worden afgeweken en is de afwezigheid van een massawinterverblijfplaats in het plangebied voldoende aannemelijk gemaakt.

Het plangebied is in het voorjaar onderzocht op de aanwezigheid van zomer- en kraamverblijfplaatsen door middel van twee onderzoekers en twee stationaire batloggers. De waarnemers hebben hierbij op vaste punten gepost op in- en uitvliegende vleermuizen. De batloggers registreerden gedurende het onderzoek alle geluiden van vleermuizen die in het plangebied zijn voorgekomen. Zowel de waarnemers als batloggers stonden op strategische locaties rondom de bebouwing. Daarnaast zijn de locaties van de waarnemers en de batloggers per veldbezoek



gewisseld, waardoor een goed beeld is ontstaan van de functie van het plangebied voor vleermuizen. Het plangebied is in het najaar onderzocht op de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen door middel van één onderzoeker met batedetector welke heeft rondgelopen om de bebouwing. Omdat vleermuizen in deze periode gedurende de hele nacht rondvliegen in hun baltsterritorium, kunnen aanwezige vleermuizen op deze manier goed onderzocht worden en is de inzet van één waarnemer voldoende geweest.

De veldbezoeken naar paar- en winterverblijfplaatsen zijn uitgevoerd met een tussenperiode van 18 dagen. In de laatste week van de optimale onderzoeksperiode was veel storm en regen voorspeld, om welke reden het tweede veldbezoek eerder is uitgevoerd. De veldbezoeken naar zomer- en kraamverblijfplaatsen zijn wegens slechte weersomstandigheden uitgevoerd op 16 en 17 juli, in de suboptimale periode. Er zijn geen aanwijzingen dat er door de kortere tussenperiode in het najaar en het onderzoeken in de suboptimale periode in het voorjaar verblijfplaatsen zijn gemist. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat alle functies voor de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis in het plangebied in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Laatvlieger

De laatvlieger is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn er acht individuen aangetroffen verspreid over vier invliegopeningen. De invliegopeningen betreffen open stootvoegen (stootroosters) en geven toegang tot de luchtsouw. Twee invliegopeningen bevinden zich in de oost- en noordgevel van het trappenhuis op de derde verdieping. De luchtsouw bij deze twee invliegopeningen is onderling met elkaar verbonden. In de oostgevel van de derde verdieping, waar de technische ruimte zich bevindt, zijn eveneens twee invliegopeningen aangetroffen. Ook hier is de luchtsouw onderling verbonden. De waarneming van meerdere uitvliegende laatvliegers uit één pand wijst op de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats, omdat kraamgroepen zich doorgaans in één pand bevinden, in tegenstelling tot zomerverblijfplaatsen. Derhalve gaan wij uit van één kraamverblijfplaats in het plangebied, verspreid over meerdere locaties. Over de winterslaapstrategie van laatvliegers is weinig bekend, echter kan niet uitgesloten worden dat gedurende milde winters de kraamverblijfplaats tevens in gebruik is door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaat de aangetroffen kraam- en winterverblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn vier zomerverblijfplaatsen met elk één individu aanwezig in het plangebied. Eén zomerverblijfplaats bevindt zich in een open stootvoeg op de eerste verdieping van de westgevel zuidelijk in het plangebied. Eén zomerverblijfplaats bevindt zich in een open stootvoeg tussen de eerste en tweede verdieping van de westgevel in de noordvleugel. In de oostgevel van de noordvleugel is tevens één zomerverblijfplaats aanwezig. De vierde zomerverblijfplaats bevindt zich op de zuidgevel, boven de laagbouw in het middengedeelte van het pand. Van zomerverblijfplaatsen 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 deze zomer-, tevens winterverblijfplaatsen 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 laatvlieger en de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Verdilaan 43 te Naaldwijk' van 18 juni 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 18 juni 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de laatvlieger en gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden



worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan één kraam-, tevens winterverblijfplaats van de laatvlieger en vier zomer-, tevens winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 2 maart 2021 zijn op vier locaties de open stootvoegen in de naastgelegen vleugel van de Diaconie geschikt gemaakt voor toegang tot de spouwmuur voor de laatvlieger. Deze bevinden zich op dezelfde oriëntaties als de huidige invliegopeningen en betreffen een gelijkwaardige spouwmuur. Omdat de bebouwing van de Diaconie lager is, bevinden de open stootvoegen zich een verdieping lager, namelijk bovenaan de tweede verdieping. Aan het gemeentekantoor direct ten noorden van het plangebied zijn door de gemeente Westland tien vleermuiskasten opgehangen welke tevens geschikt zijn als tijdelijke alternatieve voorziening voor de gewone dwergvleermuis. De vleermuiskasten voldoen aan hetgeen gesteld wordt in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). In de directe omgeving van de huidige kraamverblijfplaats van de laatvlieger en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis.

In de permanente situatie worden in het nieuwe appartementencomplex delen van de spouwmuur geschikt gemaakt voor vleermuizen op het noord- en zuidoosten. In totaal wordt 172 m² van de spouwmuur geschikt gemaakt en worden er in totaal elf open stootvoegen gecreëerd die groot genoeg zijn, dat zowel de gewone dwergvleermuis als de laatvlieger gebruik kunnen maken van deze permanente voorziening. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis.

In de periode van 15 augustus tot en met 15 oktober worden de kraamverblijfplaats van de laatvlieger en de vier zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis 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 creëren van tocht in de spouwmuur door het maken van gaten. Hierbij worden gaten van 50x50 cm in de buitenmuur gemaakt. Het maken van gaten van 50x50 cm is vaak onvoldoende om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken omdat hierdoor vaak niet voldoende tocht in de spouw ontstaat. Derhalve dienen de hoeken van het gebouw over de volledige hoogte van de verdieping verwijderd te worden waardoor er een flinke tocht ontstaat in de spouw waar de verblijfplaatsen zijn aangetroffen. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Het is niet toegestaan de openingen en spleten in de bebouwing waar geen exclusion flap wordt geplaatst of tocht wordt gecreëerd dicht te maken met purschuim, netten of glaswol. Het dichtmaken van deze locaties, onder de voorwaarde dat deze in contact staan met de locaties waar exclusion flap(s) zijn geplaatst of tocht wordt gecreëerd, kan gedaan worden door het gebruiken van weringsborstels. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Door het treffen van deze maatregelen 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).

Laatvlieger

Omdat er over de effectiviteit van kunstmatige alternatieve voorzieningen nog kennislacunes bestaan bij de laatvlieger, de landelijke staat van instandhouding van deze soort ongunstig is en er weinig bekend is over de lokale staat van instandhouding, achten wij het monitoren van de effectiviteit van zowel de tijdelijke als permanente alternatieve voorzieningen voor de laatvlieger noodzakelijk. Uit deze monitoring moet blijken of de tijdelijke en permanente alternatieve voorzieningen in gebruik worden genomen als kraamverblijfplaats door de laatvlieger, en door hoeveel individuen. De monitoring van de tijdelijke voorzieningen dient eenmalig uitgevoerd te worden in 2022. De monitoring van de permanente voorzieningen dient in het eerste, derde en vijfde jaar na het beschikbaar



komen van de permanente voorzieningen uitgevoerd te worden. De monitoring dient uitgevoerd te worden door een deskundige op het gebied van de laatvlieger. De resultaten van de monitoring (vs. 14) dienen jaarlijks vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. In verband met het mogelijk uitlopen van de werkzaamheden en deze monitoring wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden, tot en met 31 december 2030.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Naaldwijk en de gemeente Westland.

Door de voorgenomen maatregelen is voldoende aannemelijk gemaakt dat de laatvlieger en gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden van het project niet zullen leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de laatvlieger en 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'.

In de provincie Zuid-Holland is er een groot tekort aan nieuwe woningen², ook in de gemeente Westland. In de aanvraag staat aangegeven dat de Westlandse woningmarkt grote krapte kent, waardoor een grote uitbreidingsbehoefte is aan appartementen en sociale huurwoningen. In de Woonvisie Westland 2020-2030³ is de Westlandse woningbehoefte tot en met 2030 onderzocht op basis van demografische trends. Door vergrijzing moet de aandacht uitgaan naar goede huisvesting voor ouderen, maar ook voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast is het wenselijk als senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gunstige afstand van het plangebied tot het busstation en de supermarkt maakt het voor de oudere doelgroep makkelijker om langer zelfstandig te blijven wonen. Door in te zetten op een mix van nieuwbouw en sociale huur, is er tevens ruimte voor starters en jonge gezinnen. De verschillende typen en verschillende groottes van de appartementen maken het mogelijk dat er doorstroom mogelijk is binnen het gebouw. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Woonvisie Westland en draagt het bij aan het verminderen van het woningtekort.

Het project voorziet tevens in voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is in de huidige situatie met zes parkeerplaatsen op 120 wooneenheden veel te laag. Het project verlaagt de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied door de realisatie van een (half verdiepte) parkeergarage met circa 110 parkeerplaatsen.

² <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/verstedelijking/>.

³ https://www.gemeentewestland.nl/fileadmin/documenten/wonen_bouwen_en_verhuizen/Beleid_wonen/woonvisie-westland-2020-2030.pdf (actualisatie Woonvisie Westland 2030).



Het huidige verzorgingshuis is gebouwd in het jaar 1972 en staat leeg sinds 2014. Het pand bevindt zich in een vervallen staat. Er is sprake van lekkage, schimmel en beschadigingen door vandalisme. Uit het asbestinventarisatierapport blijkt tevens dat er sprake is van de aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest in het pand. Dit bevindt zich onder andere bij raamkozijnen, deuren, CV-ruimtes, kookplaten en doucheruimtes. Niet-hechtgebonden asbest kan een gevaar voor de gezondheid vormen omdat de asbestvezels gemakkelijk loslaten en zich door de lucht kunnen verspreiden. Door de langdurige leegstand is het een aantrekkelijk doelwit voor vandalisme en inbraak, waar meerdere meldingen van bekend zijn. Hierdoor is er sprake van een verhoogd risico op het vrijkomen van asbestdeeltjes bij vernielingen en brandstichting. Dit zou nadelige gevolgen hebben voor de volksgezondheid.

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 laatvlieger en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiespecifiek. Het betreft de sloop van de bestaande bebouwing welke vanwege de verouderde en vervallen staat niet meer geschikt is om te transformeren naar particuliere woningbouw. De huidige indeling van het pand, met 120 wooneenheden bestaande uit veelal kleine kamers, sluit niet aan bij de huidige vraag vanuit de Westlandse woningmarkt. Daarnaast zouden bij renovatie van het pand een dusdanig verbouwing nodig zijn, dat de aangetroffen verblijfplaatsen van de laatvlieger en gewone dwergvleermuis daarbij tevens verloren zouden gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de laatvlieger en 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 laatvlieger en 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 werkwijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de laatvlieger en 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 Westland 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.