



Zaaknummer : 00613003
Ons Kenmerk : ODH125661
Datum : 8 november 2021

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 7 april 2021 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 transformeren van een kantoorpand tot appartementengebouw aan de Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn en is aangevraagd namens 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 1 augustus 2021 tot en met 31 december 2023.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Woonforte;
- II. de voorschriften 1 tot en met 11 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 13 april 2021, 14 oktober 2021 en 21 oktober 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2023.

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 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 rapport 'Projectplan Ruimtelijke ingrepen' van 22 maart 2021. 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 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 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 inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het rapport 'Projectplan Ruimtelijke ingrepen' van 22 maart 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 huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die globaal loopt van 15 april tot en met 15 oktober onder begeleiding van de deskundige (vs. 5). Indien klimatologische omstandigheden het toelaten (gunstige weersomstandigheden, minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd in de periode van 15 oktober tot en met 31 oktober. Dit dient te worden opgenomen in het logboek. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps in combinatie met borstels of rondschuim gedurende minimaal vijf dagen te worden ingezet. Daar waar de exacte locatie van een verblijfplaats niet bekend is, dient de gevel in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van purschuim of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (zoals hiervoor genoemd) 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. Gedurende de werkzaamheden dienen de verblijfplaatsen ongeschikt te blijven, zoals hiervoor beschreven.
- 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). Na inachtneming van een gewenningstijd van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat deze zijn verlaten.

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

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



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 7 april 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het transformeren van een kantoorpand tot appartementengebouw aan de Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn en is aangevraagd namens 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 1 augustus 2021 tot en met 31 december 2023.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Projectplan Ruimtelijke ingrepen, projectnaam: Transformatie gebouw Prinses Margrietlaan 3 Alphen aan den Rijn, Stichting Woonforte, 22 maart 2021;
- Notitie vleermuisonderzoek Pr. Margrietlaan, Alphen aan den Rijn, Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland, 5 november 2020;
- Quicksan Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan de Rijn, CREX ecologisch advies, 10 mei 2020.

Op 13 april 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Aanvulling aanvraag ontheffing Wnb Pr. Margrietlaan 3 Alphen aan den Rijn, Aveco de Bondt B.V., referentie 202353_B_JHS_0495, 13 april 2021.

Op 14 oktober 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie per e-mail ontvangen:

- Re: Verzoek om aanvullende informatie betreft ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn, zaaknummer 613003, Aveco de Bondt B.V., 14 oktober 2021;
- Locaties vleermuisverblijfplaatsen Pr. Margrietlaan 3 Alphen aan den Rijn, 14 oktober 2021;
- Woonakkoord Alphen aan den Rijn, Marktplatform Alphen aan den Rijn, juli 2021;
- Bouwtekeningen toekomstige situatie:
 - o 202101-200-00-situatie;
 - o 202101-202-00-begane grond;
 - o 202101-202-01-1^e verdieping;
 - o 202101-202-02-2^e verdieping;
 - o 202101-202-03-3^e verdieping;
 - o 202101-202-04-dakopbouw;
 - o 202101-202-05-dak;
 - o 202101-207-01-noord-en zuidgevel;
 - o 202101-207-02-oost-west-bogevls-drsn F-F;
 - o 202101-212-01-doorsneden A-A tm E-E.

Op 21 oktober 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Rapportage asbestinventarisatie, AlphaPlan B.V., projectnummer 2020508, 25 februari 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 13 oktober 2021 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens zijn op 14 oktober 2021 ontvangen waarna de inhoudelijke beoordeling is voortgezet.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 29 april 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 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 Woonforte is voornemens om het kantoorpand aan de Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn te transformeren tot appartementencomplex.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Het isoleren van het dak;
- Het vervangen van alle kozijnen;
- Het verwijderen van delen van de buitengevel in verband met het aanbrengen van toegangsdeuren tot de balkons;
- Het aanbrengen van balkons op verschillende locaties;
- Het verbouwen van de interne ruimte tot appartementen;
- Het herinrichten van het parkeerterrein.

De transformatiewerkzaamheden starten in januari 2022 en duren uiterlijk tot eind 2022.



Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 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. Onder de dakrand van het kantoorgebouw aan de Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn zijn twee zomerverblijfplaatsen met in totaal drie individuen aanwezig. Beide verblijfplaatsen zijn gericht op het oosten. Daarnaast zijn vier paarverblijfplaatsen aanwezig in het pand. De exacte invliegopeningen zijn niet bekend, omdat geen in- of uitvliegende vleermuizen zijn waargenomen. Deze paarterritoria bevinden zich aan het zuidoostelijke deel van het gebouw aan kant van het water. 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. Door de geplande werkzaamheden zijn deze verblijfplaatsen tijdelijk niet beschikbaar 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 rapport 'Projectplan Ruimtelijke ingrepen' van 22 maart 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 compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de transformatiewerkzaamheden worden twee zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tijdelijk ongeschikt gemaakt. Deze verblijfplaatsen zijn weer beschikbaar na afronding van de werkzaamheden. Op 26 januari 2021 zijn acht tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 02 van Vivara Pro opgehangen als compensatie voor de zomerverblijfplaatsen. Deze kasten hangen onder dakranden aan gevels op de volgende locaties: Dorus Rijksstraat 1 tot en met 47 (drie kasten), Naereboutstraat 1 tot en met 47 (drie kasten) en Jan Pieterszoon Coenlaan 41 tot en met 63 (twee kasten). Op 27 januari 2021 zijn zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 van Vivara Pro opgehangen als compensatie voor de paarverblijfplaatsen. Deze kasten hangen onder daknok of dakrand aan gevels op de volgende locaties: Jan Pieterszoon Coenlaan 42 (één kast op de zuidelijke kopgevel), Van Heutzstraat 9 en 10 (beide huizen hebben één kast op de oostelijke kopgevel), Stuyvesantlaan 54 (één kast op noordelijke kopgevel), Dorus Rijksstraat 1 tot en met 47 (vier kasten), Naereboutstraat 1 tot en met 47 (vijf kasten) en Jan Pieterszoon Coenlaan 41 tot en met 63 (drie kasten). In de permanente situatie zijn de huidige verblijfplaatsen in de spouwmuren en onder de daklijsten weer beschikbaar. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.



In de periode van 15 april tot en met 15 oktober worden de verblijfplaatsen, onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis, ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Indien klimatologische omstandigheden het toelaten kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd in de periode van 15 oktober tot en met 31 oktober. Het ongeschikt maken wordt gedaan door de plaatsing van minimaal één exclusion flap per spouwmuursegment en het tijdelijk dichtmaken van de overige potentiële invliegopeningen met borstels of rondschuim. Daar waar de exacte locatie van een verblijfplaats niet bekend is, dient de gevel in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. Het gebruik van purschuim of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Deze voorzieningen dienen gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft). Gedurende de werkzaamheden dienen de verblijfplaatsen ongeschikt te blijven. De exclusion flaps mogen na het ongeschikt maken en bij aanvang van de transformatiewerkzaamheden vervangen worden door rondschuim of borstels. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood en dit hebben wij geborgd in voorschrift 9. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

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 zo spoedig mogelijk hersteld te worden. Tijdelijke vleermuiskasten dienen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 10.

Minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen dienen zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar te zijn geweest alvorens de tijdelijke vleermuiskasten onder deskundige begeleiding verwijderd mogen worden. De deskundige dient vooraf vast te stellen dat deze tijdelijke kasten verlaten zijn. Dit hebben wij geborgd in voorschrift 11.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort van Nederland en komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Alphen aan den Rijn. De staat van instandhouding van de soort is gunstig. 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 transformatiewerkzaamheden niet 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 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'.



Het bouwplan waarvoor ontheffing is aangevraagd, voorziet in een regionale woningbehoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn. Uit de Contourennotitie Woonvisie Alphen aan den Rijn, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021, en het collegebesluit tot het vaststellen van het Woonakkoord Alphen aan den Rijn van 20 juli 2021 blijkt dat er 600 woningen per jaar moeten worden gebouwd in Alphen aan den Rijn. Thema's die daarbij centraal staan zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid en verduurzaming. Het voorliggende bouwplan voorziet in 131 kleine zelfstandige woningen waarmee invulling wordt gegeven aan de woningopgave. De kleine zelfstandige woningen kunnen worden ingezet voor verschillende doelgroepen zoals starters, mensen met een zorgvraag, gescheiden alleenstaanden, statushouders, et cetera. De woningen komen tot stand door transformatie van een bestaand kantoorpand. Het pand zal ook worden verduurzaamd door isolatie en plaatsing van zonnepanelen. Hiermee wordt ook voldaan aan de andere thema's die in de Woonvisie zijn benoemd. Hieruit volgt dat met het bouwplan wordt voorzien in de woningbehoefte en dat het plan wordt uitgevoerd ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang.

Doordat het pand wordt verduurzaamd van een gebouw, waarmee het energielabel D wordt verhoogd naar energielabel B, wordt tevens bijgedragen aan de opgaven van het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dit is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

De transformatie van het kantoorpand zorgt tevens voor een positief effect op de volksgezondheid door de sanering van de asbesttoepassingen die in het pand aanwezig zijn.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang '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' 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 transformatie van het kantoorpand naar woningen en de verduurzaming van al aanwezige bebouwing. Middels renovatiewerkzaamheden wordt energielabel B behaald. Dit wordt bewerkstelligd door isolatie van het dak en het vervangen van de kozijnen.

Bij de transformatiewerkzaamheden is slechts sprake van tijdelijke verstoring ten behoeve van het plaatsen van de balkons. Het plaatsen van balkons en daarmee het creëren van toegang tot deze balkons is nodig in het kader van een goed woon- en leefklimaat, de volksgezondheid en de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit. Een alternatief voor dit transformatieplan is de sloop van het pand en daarna nieuwbouw te realiseren. Dit alternatief zorgt echter voor de vernietiging van verblijfplaatsen en is daarmee niet wenselijk.

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 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.