



Zaaknummer : 00613344  
Ons Kenmerk : ODH165425  
Datum : 19 januari 2022

## **VERBETERDE EXPEDITIE**

### **Beschikking**

### **Wet natuurbescherming - Soortenbescherming**

#### **Onderwerp**

Op 12 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 de sloop van een voormalig schoolgebouw en de realisatie van een appartementencomplex aan de Turkooislaan 131 en 131a te Leiden en is aangevraagd namens Stichting Portaal. 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 15 april 2022 tot en met 1 juni 2024.

#### **Besluit**

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Portaal;
- II. de voorschriften 1 tot en met 15 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 28 november 2021 en 6 december 2021 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf 15 april 2022 tot en met 30 november 2029.



## 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:
  - de start van de werkzaamheden schriftelijk te melden;
  - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
  - eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van tevoren schriftelijk te melden;
  - 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 'Activiteitenplan Vleermuizen – Turkooislaan 131 Leiden' van 25 januari 2021 en de aanvullende informatie van 28 november 2021 en 6 december 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 deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

<sup>1</sup> Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie.
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt 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 5 van het rapport 'Activiteitenplan Vleermuizen – Turkooislaan 131 Leiden' van 25 januari 2021 en de aanvullende stukken van 28 november 2021 en 6 december 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 kraam- en zomerverblijfplaatsen dient onder begeleiding van een ecologische deskundige (vs. 5) te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode. Dit is buiten de kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis. De minst kwetsbare periode voor het ongeschikt maken loopt van 15 april tot 15 mei en van 15 augustus tot en met 15 oktober.
- 10 Het gebruik van exclusion flaps, ten behoeve van het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen van vleermuizen en potentiële openingen die in verbinding staan met de spouwmuur, dient tenminste vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Het gebruik van purschuim, vulschuim, gaas, glaswol of netten ten behoeve van het ongeschikt maken is niet toegestaan. Weringsborstels mogen wel toegepast worden, mits deze in verbinding staan met een exclusion flap. Na het ongeschikt maken van de verblijfplaats, dienen de maatregelen voor tenminste vijf achtereenvolgende dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet. Dit is minimaal 8 graden en een maximale windkracht van 3 Bft voor de kraamverblijfplaats en een maximale windkracht van 5 Bft voor de zomerverblijfplaatsen. Dit betekent dat als in deze vijf aaneengesloten dagen sprake is van een of meerdere dagen met minder gunstige weersomstandigheden, deze periode verlengd dient te worden met een gelijk aantal dagen met gunstige weersomstandigheden. Wanneer vanaf het moment van ongeschikt maken tenminste vijf dagen sprake is geweest van gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, waarna het plangebied mag worden vrijgegeven. De deskundige dient van het vorenstaande verslag te doen in het logboek (vs. 2).
- 11 Om te borgen dat voldoende variatie in microklimaat voor de kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis wordt aangeboden, dienen aanvullende maatregelen te worden genomen, hierbij mag gekozen worden uit de volgende twee opties:
  1. Eén van de tijdelijke kraamkasten aan de gevel van het appartementencomplex aan de Jadestraat 1–39 en één van de tijdelijke kraamkasten aan de gevel van het appartementencomplex aan de Jadestraat 2–28 te Leiden dienen verplaatst te worden naar een andere geschikte locatie binnen een zone van maximaal 150 meter van de huidige kraamkolonie. Voorafgaand aan de verplaatsing dient de betreffende kraamkast gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen door de deskundige (vs. 5). Indien een tijdelijke kraamkast reeds bezet is door vleermuizen mag deze niet verplaatst worden en dient per bezette kraamkast één extra kraamkast op een nieuwe locatie te worden opgehangen zoals beschreven in optie 2.
  2. Er dienen aanvullend twee extra kraamkasten op een geschikte locatie te worden opgehangen binnen een zone van maximaal 150 meter van de huidige kraamkolonie. De tijdelijke kraamkasten dienen te worden opgehangen voor het actieve seizoen en conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). De tijdelijke kraamkasten dienen op een andere oriëntatie te worden opgehangen dan de andere twee tijdelijke kraamkasten die op zuidwestgevels zijn opgehangen. Uiterlijk één maand voordat de tijdelijke kraamkasten worden geplaatst, dienen de nieuwe locaties ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1).



- 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 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.
- 13 In de permanente situatie worden ter compensatie van de zomerverblijfplaatsen twaalf vleermuiskasten ingebouwd in de gevels van het nieuwbouw appartementencomplex aan de Turkooislaan 131 te Leiden. Uiterlijk twee maanden voor plaatsing dient het type vleermuiskast ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1).
- 14 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen voor de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door een ecologische deskundige (vs. 5). De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis volgens het op dat moment geldende Vleermuisprotocol. De effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen dient te worden onderzocht in het actieve seizoen van 2022. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn (zie punt b), dient de effectiviteit van de aangepaste maatregelen nogmaals eenmalig onderzocht te worden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente kraamvoorzieningen dient de monitoring te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf het eerste seizoen dat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. Op deze monitoring zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:
  - a de resultaten van de monitoring dienen jaarlijks vóór 1 februari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (vs. 1);
  - b de resultaten dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, waarin in ieder geval dient te worden opgenomen: een heldere conclusie over de effectiviteit van de maatregelen en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen, mocht het verwachte resultaat uitblijven en aanwijsbaar zijn toe te schrijven aan de uitvoering van de betreffende maatregelen. Het voorstel dient aan Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden voorgelegd;
  - c indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen er aanvullende maatregelen worden opgelegd.
- 15 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van de deskundige (vs. 5). Na inachtneming van een gewenningstijd van drie maanden voor zomerverblijfplaatsen en één volledig kraamseizoen voor de kraamverblijfplaats, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mag een tijdelijke kast alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.

#### **AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK**

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



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 12 april 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op de sloop van een voormalig schoolgebouw en de realisatie van een appartementencomplex aan de Turkooislaan 131 en 131a te Leiden en is aangevraagd namens Stichting Portaal. 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 september 2021 tot en met 1 juni 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Vleermuizen – Turkooislaan 131 Leiden, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 25 januari 2021;
- Vervolgonderzoek – Turkooislaan 131 Leiden, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 15 augustus 2020;
- Quicksan Flora en Fauna – Turkooislaan 131 Leiden, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 20 maart 2021;
- Overzichtskaart Omgevingseffecten, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 21 maart 2021;
- Reactie op verzoek aanvullende gegevens, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 04 maart 2021.

Op 28 november 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Reactie verzoek aanvullende gegevens – Turkooislaan 131/131a Leiden, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 27 november 2021;
- Verslag tijdelijke voorzieningen – Tijdelijke kasten Turkooislaan Leiden, Unitura.

Op 6 december 2021 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Reactie verzoek aanvullende gegevens – Turkooislaan 131/131a Leiden, Jansen & Jansen Groenadviesbureau, 6 december 2021;
- Verslag tijdelijke voorzieningen – Tijdelijke kasten Turkooislaan Leiden, Unitura.

### 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 25 november 2021 verzocht om aanvullende gegevens. Op 28 november 2021 en 6 december 2021 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.

### 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 Portaal is voornemens om een voormalige schoolgebouw dat bestaat uit meerdere bebouwing, aan de Turkooislaan 131 en 131a te Leiden te slopen en op deze locatie nieuwbouw te realiseren in de vorm van appartementencomplex. De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het slopen van het voormalige schoolgebouw;
- het realiseren van een nieuw appartementencomplex;
- het herinrichten van het volledige terrein.

Hoe lang de werkzaamheden zullen duren is afhankelijk van het daadwerkelijke startmoment van de sloopwerkzaamheden. Deze staan momenteel gepland te starten op 15 april 2022 en duren tot uiterlijk 15 juni 2022. De bouwwerkzaamheden staan gepland te starten in september 2022 en duren dan naar verwachting uiterlijk tot 1 juni 2024.

#### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft 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. Achter de overstekende kantpannen aan de zuidoostelijke gevel van het gebouw aan de Turkooislaan 131 en 131a te Leiden is één zomerverblijfplaats aanwezig en aan de zuidwestelijke gevel zijn twee zomerverblijfplaatsen aanwezig. In de spouwmuur van de noordwestgevel van het gebouw is één kraamverblijfplaats van ongeveer dertig à veertig individuen aangetroffen. Van zomer- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in



gebruik zijn gedurende milde winters door een of meerdere individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze vier 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 rapport 'Activiteitenplan Vleermuizen – Turkooislaan 131 Leiden' van 25 januari 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 28 november 2021 en 6 december 2021. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van vleermuizen.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan één kraamverblijfplaats en drie zomerverblijfplaatsen (tevens winterverblijfplaatsen) van de gewone dwergvleermuis verloren.

#### *Tijdelijke situatie*

In de aanvraag worden de volgende maatregelen voorgesteld. Op 11 maart 2021 zijn in totaal vier kraamkasten van het type VMT3 van Unitura en twaalf zomerkasten van het type VMT1 van Unitura opgehangen. Deze zestien voorzieningen zijn op de volgende locaties gerealiseerd:

Aan de gevels van het appartementencomplex aan de Jadestraat 1 tot en met 39 (oneven) zijn de volgende kasten opgehangen:

- twee kraamkasten en drie zomerkasten aan de zuidwest gevel;
- één zomerkast aan de noordwest gevel;
- vier zomerkasten aan de noordoost gevel.

Aan de gevels van het appartementencomplex aan de Jadestraat 2 tot en met 28 (even) zijn de volgende kasten opgehangen:

- twee kraamkasten en twee zomerkasten aan de zuidwest gevel;
- twee zomerkasten aan de noordoost gevel.

Om ervoor te zorgen dat er in de tijdelijke situatie voldoende geschikte alternatieven aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis en te borgen dat de gewone dwergvleermuis in de omgeving aanwezig blijft, wordt de realisatie van twee tijdelijke kraamkasten per geveldeel in deze situatie onvoldoende geacht. Met de voorgestelde maatregelen wordt er te weinig variatie in microklimaat aangeboden. In voorschrift 11 hebben wij daarom twee opties opgenomen waarmee voldoende variatie mee kan worden gerealiseerd. Per geveldeel dient één van deze twee tijdelijke kraamkast te worden verplaatst naar een andere locatie (optie 1) of er dienen twee extra kraamkasten te worden opgehangen binnen een zone van 150 meter vanaf de huidige kraamverblijfplaats (optie 2). Indien de tijdelijke kraamkasten reeds bezet zijn door vleermuizen dient per bezette kraamkast één extra kraamkast op een nieuwe locatie te worden opgehangen. De twee tijdelijke kraamkasten dienen conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) te worden opgehangen.

#### *Permanente situatie*

In de permanente situatie worden in totaal vier kraamkasten van het type VMPMK1 van Unitura en twaalf zomerkasten van het type VMPMK2 van Unitura, of soortgelijk, ingebouwd in de gevels van het nieuwbouw appartementencomplex aan de Turkooislaan 131 te Leiden. Het type vleermuiskast ter compensatie van de zomerverblijfplaatsen dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid





(vs. 1). Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 13. De permanente voorzieningen worden op onderstaande wijze ingebouwd:

Blok 1:

- vier zomerkasten op het noorden
- drie zomerkasten op het westen
- twee zomerkasten op het zuiden

Blok 2:

- één kraamkast op het noorden
- één kraamkast op het westen
- één kraamkast op het zuiden
- één kraamkast op het oosten

Blok 3:

- twee zomerkasten op het westen
- één zomerkast op het noorden

De permanente kraamkasten worden op meerdere oriëntaties ingebouwd, waardoor er voldoende microklimaat wordt aangeboden. Daarnaast wordt de spouwmuur van het nieuwe appartementencomplex door middel van open stootvoegen toegankelijk gemaakt voor vleermuizen. In de directe omgeving van de huidige kraam- en zomerverblijfplaatsen bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

*Ongeschikt maken*

In de minst kwetsbare periode, en buiten de kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot 15 mei en van 15 augustus tot en met 15 oktober, worden de kraam- en zomerverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken dient ook plaats te vinden de potentiële openingen die in verbinding staan met de spouwmuur en de aanwezige verblijfplaatsen. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. In voorschrift 10 hebben wij opgenomen dat geen gebruik mag worden gemaakt van purschuim, vulschuim, gaas, glaswol of netten, omdat bij toepassing hiervan niet kan worden uitgesloten dat vleermuizen gewond raken of gedood worden. Weringsborstels mogen wel toegepast worden, mits deze in verbinding staan met een exclusion flap. 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).

*Monitoring*

Als gevolg van het project gaat tevens een kraamverblijfplaats verloren. Om te borgen dat de gewone dwergvleermuis nabij het plangebied aanwezig blijft en de aanwezige lokale populatie niet achteruit gaat, dient monitoring plaats te vinden naar de effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis volgens het op dat moment geldende Vleermuisprotocol. De effectiviteit van de tijdelijke kraamkasten dient te worden onderzocht in het eerstvolgende actieve seizoen nadat de tijdelijke voorzieningen beschikbaar zijn. Indien blijkt dat verdere optimalisatie of extra maatregelen nodig zijn voor de tijdelijke situatie, dient de effectiviteit van de aangepaste voorzieningen aanvullend onderzocht te worden in het actieve seizoen van het opvolgende jaar. Ten aanzien van de permanente voorzieningen dient dit te worden uitgevoerd in het eerste,



derde en vijfde jaar vanaf de eerste kraamperiode nadat de permanente alternatieven beschikbaar zijn. De resultaten van deze monitoring en bijbehorende gegevens dienen jaarlijks te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Mocht het verwachte resultaat uitblijven en indien dit aanwijsbaar toe te schrijven is aan de uitvoering van de maatregelen, dan dient een voorstel voor extra maatregelen of verdere optimalisatie aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 14. Tevens hebben wij opgenomen, dat aanvullende maatregelen kunnen worden opgelegd, indien dit noodzakelijk blijkt uit de monitoringsresultaten. Vanwege deze monitoring wordt een langere ontheffingsperiode gehanteerd.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen 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, met extra borging van de voorschriften, is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden van dit project niet zullen leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

#### **Ecologisch werkprotocol**

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop 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 gemeente Leiden is er sprake van een groot tekort aan wooneenheden binnen de grenzen van de gemeente. In de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020 – 2023'<sup>2</sup> van 2019 kijkt de gemeente naar de herontwikkeling van binnenstedelijke terreinen. In de 'Nota van uitgangspunten Turkoois'<sup>3</sup> van 2019, opgesteld door gemeente Leiden, blijkt dat hoogbouw de gewenste optie is voor het plangebied. De realisatie van nieuwbouw met circa 140 appartementen voorziet daarmee in de regionale woningbehoefte en is zodoende van groot openbaar belang.

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 specifiek. Het betreft de sloop van een voormalig schoolgebouw uit 1979, om op deze locatie een appartementencomplex te kunnen realiseren en daarmee te voorzien in woningen waar dringend tekort aan is. Transformeren van het voormalige schoolgebouw naar een woongebouw is geen andere bevredigende oplossing.

<sup>2</sup> <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2023-Goed-Wonen-in-Leiden.pdf>

<sup>3</sup> <https://gemeente.leiden.nl/bestanden/projecten/turkoois/turkoois-nota-van-uitgangspunten.pdf>



Het behoud van het bestaande gebouw komt niet overeen met het gewenste woningbouwprogramma. Het gebouw bevindt zich in slechte staat en voldoet niet aan de huidige eisen die worden gesteld op het gebied van isolatie en binnenklimaat. Er zou een grootschalige renovatie noodzakelijk zijn om aan het minimale energielabel te kunnen voldoen dat nu voor woningen geldt.

Daarnaast zouden bij renovatie de aangetroffen kraam- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van 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 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.