



Zaaknummer : 01003746
Ons Kenmerk : ODH192401
Datum : 28-03-2022

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

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 27 juli 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3 eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Lammermarkt 15, 17 en 19 te Leiden en is aangevraagd namens Stichting Gesprekscentrum Leiden. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw.

Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepaling zoals genoemd in:

- Artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2021 tot en met 31 juli 2024.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting Gesprekscentrum Leiden;
- II. de voorschriften 1 tot en met 10 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 21 januari 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 juli 2024.

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:
 - de start van de werkzaamheden schriftelijk te melden;
 - het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - het aanbrengen van de permanente voorzieningen uiterlijk een week voorafgaand aan het plaatsen schriftelijk te melden;
 - eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering een 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 'Activiteitenplan Lammermarkt 15, Leiden van 15 juli 2021 en de aanvullende informatie van 21 januari 2022. 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 werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gierzwaluw.

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.



- 5 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 Lammermarkt 15, Leiden' van 15 juli 2021 van 2 februari 2021 en Bijlage 4 Advies maatregelen ten behoeve van de gierzwaluw Lammermarkt 15, Leiden en de aanvullende stukken van 21 januari 2022.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand, voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen wordt uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 8 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.

Specifieke voorschriften

- 9 De tijdelijke nestkasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de kast hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de gierzwaluw.
- 10 Tijdens de periodieke onderhoudscontrole van de woningen dienen de aangebrachte permanente voorzieningen meegenomen te worden en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat de voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat deze zo snel mogelijk weer functioneel is. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de gierzwaluw.

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 daarvan



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 27 juli 2021 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3 eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Lammermarkt 15, 17 en 19 te Leiden en is aangevraagd namens Stichting Gesprekscentrum Leiden. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw.

Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepaling zoals genoemd in:

- Artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2021 tot en met 31 juli 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Quicksan Wet natuurbescherming- Lammermarkt 15, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., rapportkenmerk: R&O19102232/REI/rap1, 27 maart 2020;
- Nader onderzoek gierzwaluw Wet Natuurbescherming - Lammermarkt 15, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., rapportkenmerk: 2008N955/SKA/rap1, 14 juli 2021;
- Nader onderzoek vleermuizen Wet Natuurbescherming - Lammermarkt 15, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., rapportkenmerk: 2008N955/TEI/rap1, 24 september 2020;
- Activiteitenplan Lammermarkt 15, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., rapportkenmerk: 2008N955/SKA/rap2, 15 juli 2021;
- Advies maatregelen ten behoeve van de gierzwaluw Lammermarkt 15, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., rapportkenmerk: 2008N955/SKA/not1, 2 februari 2021;
- Asbestinventarisatierapport, All Fibers, AF-191105, 4 december 2019.

Op 21 januari 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag Lammerenmarkt 15, 17 en 19 te Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A2009-03/SKA/not1, 21 januari 2022.

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 4 januari 2022 verzocht om aanvullende gegevens. Op 21 januari 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 3 augustus 2021 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.1 en 3.3 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gierzwaluw is een van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.



Op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb is het verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw te beschadigen, vernielen of weg te nemen.

Op grond van artikel 3.3 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 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Stichting Gesprekscentrum Leiden is voornemens om de bebouwing aan Lammermarkt 15, 17 en 19 te Leiden te slopen en op deze locatie nieuwbouw, in de vorm van een filmhuis, te realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het inrichten van de bouwplaats;
- het saneren van asbest;
- het aanleggen van damwanden ten behoeve van de kelderbak;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden;
- het bouwen van het filmhuis en bijbehorende ruimten.

De initiatiefnemer is voornemens medio oktober 2022 starten met het omzetten van transformatoren. Vervolgens wordt medio januari 2023 de bestaande bebouwing gesloopt. De totale duur van de bouwwerkzaamheden beslaan circa 16 maanden en zijn naar verwachting afgerond in mei 2024.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gierzwaluw binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gierzwaluw in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen tussen de bovenste kantpan en de houten boeiboorden, in de zuidoostelijke hoek van het pand aan de Lammermarkt 13 is één nest aanwezig. Met de geplande werkzaamheden gaat deze nestplaats verloren en wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gierzwaluw tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het 'Activiteitenplan Lammermarkt 15, Leiden' van 24 september 2021 en het 'Advies maatregelen ten behoeve van de gierzwaluw Lammermarkt 15' van 2 februari 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 21 januari 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de gierzwaluw en het treffen van compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog met kennis van de gierzwaluw.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaat één nest van de gierzwaluw verloren. In januari 2021 zijn vijf tijdelijke voorzieningen van het type NK GZ 08 van Vivara Pro, gerealiseerd aan de diverse gevels in de omgeving van het plangebied. Hiervan zijn vier voorzieningen aan de oostelijke gevel van Lammermarkt 7 gerealiseerd en één voorziening aan de zuidelijke gevel van Lammermarkt 9. Op 14 april 2021 zijn, voorafgaand aan het onderzoek, uit



voorzorg zestien voorzieningen opgehangen, zes voorzieningen aan de noordelijk gevel en tien voorzieningen aan de westelijke gevel aan de bebouwing staande aan de Marktsteeg 1. In de permanente situatie worden vijf voorzieningen van IB GZ 03 of IB GZ 04 van Vivara Pro gerealiseerd. Twee stenen worden ingemetseld in de spouwmuur in de noordgevel van de nieuwbouw aan weerszijden van het raam op de bovenste verdieping. De overige drie stenen worden in de westzijde van de nieuwbouw, grenzend aan de binnenplaats van Lammermarkt 9, 11 en 13 geplaatst. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

De gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gierzwaluw 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 sloopwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de instandhouding van de gierzwaluw.

Ecologisch werkprotocol

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop 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 ecologisch werkprotocol 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'.

In het Energieakkoord is afgesproken dat de bebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 4,5 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. De woningen in het plangebied zijn gebouwd in de jaren 1859 tot 1915. Destijds was er nog vrijwel niets bekend over isolatiemateriaal, deze zijn in de bebouwing niet aanwezig waardoor in de bebouwing door koudebruggen vocht- en schimmelplekken zijn ontstaan. Door aanwezigheid van schimmels kunnen luchtwegklachten, luchtweginfecties en het ontstaan of astma aan de luchtwegen verergeren. De slechte isolatiewaarde zorgt eveneens voor een hoge CO₂ uitstoot. Het terugdringen van de CO₂ uitstoot kan alleen worden bereikt door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Daarnaast heeft Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot 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 woningen staan al jaren leeg, zodoende vindt er al enkele jaren geen onderhoud meer plaats en raken de panden steeds verder in een staat van verval. Op dit moment wordt een van de panden nog (tijdelijk) bewoond om het plangebied in de gaten te kunnen houden, ter voorkoming van diefstal, vandalisme en brandstichting. Gezien de slechte staat van de panden en de toenemende verslechtering kan de huidige situatie niet veel langer gehandhaafd worden.

In de bebouwing is asbest aangetroffen. Alle bij de sloop aangetroffen asbest wordt gesaneerd. Asbestvezels die in de lucht zweven, kunnen na inademen diep in de longen doordringen. Dat kan, meestal pas na jaren, longkanker of



mesothelioom (longvlies- of buikvlieskanker) veroorzaken. De aangetroffen asbest in de bebouwing is niet-hechtgebonden. Wanneer asbest niet vast zit in ander materiaal (niet-hechtgebonden asbest) is het gevaarlijker dan wanneer het wel vast zit in een ander materiaal (hechtgebonden asbest). De kans is namelijk groot dat er asbestvezels vrijkomen bij niet -hechtgebonden asbest, ook al wordt het materiaal niet aangeraakt. Als het asbesthoudende materiaal nog gaaf en onbeschadigd is, is er weinig gevaar. Echter, wanneer het verval doorzet of wanneer er sprake is van vandalisme of brandstichting in de panden is er grote kans dat asbestvezels vrijkomen in de omgeving. Dit vormt een groot gezondheidsrisico.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gierzwaluw, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatie specifiek. Het betreft sloop van bestaande bebouwing welke niet meer aan de huidige eisen van gezondheid en veiligheid voldoen, tevens ligt het binnengebied braak. Naast de planlocatie staat het filmhuis, dat door gebrek aan ruimte niet kan uitbreiden. Tevens past de locatie van het filmhuis niet meer bij de gewenste uitstraling die bij een filmhuis past. Met de geplande nieuwbouw van het filmhuis kan deze uitbreiden van twee naar vijf zalen, en wordt een ruimte voor culturele en maatschappelijke initiatieven gecreëerd. In overleg met de gemeente Leiden heeft een bestemmingsplanwijziging ontwikkelingsplan 'Kijkhuis' plaatsgevonden. Nieuwbouw van het filmhuis past goed bij het beschermde stadsgezicht. Daarnaast is gekozen voor één gebouw met meerdere kappen, waardoor een dak landschap ontstaat van diverse kleinere gebouwen. Het voornemen heeft vele voordelen. Een nieuwe wisseling van locatie voor het filmhuis is vanuit de gemeente niet gewenst. Daarnaast dienen de aanwezige panden aan de Lammermarkt 15 voor gebruik minimaal compleet gerenoveerd te worden om aan de huidige eisen van gezondheid en veiligheid voldoen.

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 gierzwaluw 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 3.3, eerste lid, van de Wnb worden verleend.