



Zaaknummer : 01021769
Ons Kenmerk : ODH413513
Datum : 22-08-2022

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 25 januari 2022 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 amoveren van een kantoorpand en realisatie van een nieuwe stadswijk aan de Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk en is aangevraagd namens NU Projectontwikkeling B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2022 tot en met 1 juni 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan NU Projectontwikkeling;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 11 augustus 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 juni 2027.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Bijlage(n)

1: Ongeschikt maken van de waargenomen verblijfplaats



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 te melden (startmelding);
- het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
- eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering uiterlijk één week van tevoren 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 Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk van 10 januari 2022 en de aanvullende gegevens van 11 augustus 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 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 in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport Activiteitenplan Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk van 10 januari 2022 en de aanvullende gegevens van 11 augustus 2022.
- 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
 - a) Het ongeschikt maken van de huidige kraamverblijfplaats dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode welke loopt van 15 april tot 15 mei en 15 juli tot 15 oktober (buiten de kraamperiode) onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
 - b) Het ongeschikt maken dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige (zie vs. 5), welke verslag dient te doen in het ecologisch logboek (zie vs. 2) van het ongeschikt maken en van de hieronder genoemde weersomstandigheden, verlichting, het controlebezoek en het vrijgeven.
 - c) De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van maximaal 2-3 Bft).
 - d) Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dient een opening gecreëerd te worden over de hele lengte van de betonnen gevelbeplating rondom de verblijfplaats. Omdat de exacte locatie van de aangetroffen kraamverblijfplaats niet bekend is, dient een groter deel van de gevel ongeschikt gemaakt te worden (zie bijlage 1). Dit dient te geschieden door verwijdering van de bitumen daklaag, de isolatielaag en de daktegels, waardoor een opening aan de bovenkant van de gevelplaat ontstaat en daglicht, wind en regen naar binnen kunnen dringen.
 - e) Daarnaast dienen al deze openingen overdadig aangelicht te worden van bovenaf. Deze verlichting mag pas aangezet worden als er zekerheid is dat de aanwezige vleermuizen vertrokken zijn en de dieren mogen nog niet teruggekeerd zijn. De na-nacht, rond twee uur voor zonsopkomst is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten. Vleermuizen zullen onder minder gunstige weersomstandigheden en in het najaar eerder naar hun verblijfplaats terugkeren, waardoor de verlichting op deze dagen eerder aangezet dient te worden. Dit is ter beoordeling van de begeleidend deskundig ecooloog. De verlichting dient gedurende minimaal vijf aaneengesloten nachten te worden ingezet.
 - f) Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger) netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.
 - g) Na het ongeschikt maken en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek in de ochtend te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Deze controleronde dient uitgevoerd te worden in de actieve periode, onder de weersomstandigheden zoals genoemd onder c.
- 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 door de ecologisch deskundige op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op een zo kort mogelijk termijn 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 ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.5). Na inachtneming van een gewenningstijd van één volledig kraamseizoen waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.
- 12 Uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de realisatie van de permanente voorzieningen, dient hiervoor eerst een plan van aanpak ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1). Voor de permanente compensatie dienen ten minste vier voorzieningen in de gevels van het nieuw te bouwen gebouw te worden geplaatst. Deze moeten voldoen aan de eisen zoals worden gesteld in het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. In dit plan van aanpak dienen in ieder geval de specifieke locaties, oriëntaties en hoogtes van de te plaatsen voorzieningen te zijn opgenomen.

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 25 januari 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3,8 eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het amoveren van een kantoorpand en realisatie van een nieuwe stadswijk aan de Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk en is aangevraagd namens NU Projectontwikkeling B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd van het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2022 tot en met 1 juni 2026.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk, KP Adviseurs B.V. Projectnummer: 210031-E03, 10 januari 2022;
- Ecologische Quicksan, KP Adviseurs B.V. Projectnummer: 210031-E01, 16 februari 2021;
- Nader ecologisch onderzoek vleermuizen, KP Adviseurs B.V. Projectnummer: 210031-E02, 14 oktober 2021;
- Logboek mitigatie en ecologische begeleiding, KP Adviseurs B.V. Projectnummer: 210031-E03, 4 februari 2022.
- Energielabel gebouw, [REDACTED] Ingenieurs, 24 februari 2015;
- Ontwikkelkader Havenkwartier, Gemeente Rijswijk, 02 februari 2021.

Op 11 augustus 2022 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Reactie op verzoek aanvullende informatie Omgevingsdienst Haaglanden, KP210031-E03, KP Adviseurs B.V. 11 augustus 2022;
- Asbestinventarisatierapport, KP Adviseurs, 3 maart 2021;
- Foto Vocht P2160220, KP Adviseurs 19 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 11 augustus 2022 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens zijn op 11 augustus 2022 ontvangen waarna de beoordeling is hervat.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 16 februari 2022 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

NU Projectontwikkeling is voornemens om het gebouw aan de Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk te slopen ten behoeve van nieuwbouw. Het betreft een voormalig kantoorpand met parkeerplaatsen met een totaal oppervlakte van circa 4500 m². Met de herontwikkeling van het plangebied zal het gebouw volledig worden gesloopt en het terrein zal bouwrijp worden gemaakt, waarna nieuwbouw gerealiseerd zal worden. De nieuwbouwplannen bestaan uit circa 550 woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen. De sloopwerkzaamheden starten in het derde kwartaal van 2022 en de werkzaamheden duren uiterlijk tot 1 juni 2026. Gezien de mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

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 vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). 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. Aan de zuidwestzijde van het gebouw is één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Er zijn minimaal vier zwermende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Daarnaast is één invliegend individu waargenomen. Dit duidt op een kraamverblijfplaats op of rondom de dakopbouw. Met de geplande werkzaamheden gaat deze kraamverblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het Activiteitenplan Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk van 10 januari 2022 en de aanvullende gegevens die is verkregen op 11 augustus 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode en buiten de kraamperiode 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 sloopwerkzaamheden gaat één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 4 februari 2022 zijn vier tijdelijke vleermuiskasten van het type Ariela van Faunus opgehangen aan de Oost- en Zuidwestgevels van het gebouw aan de Steenplaetsstraat 6 te Rijswijk. De kasten bevinden zich op 100 meter afstand van de huidige kraamverblijfplaats.

In de permanente situatie worden voorzieningen gerealiseerd in de gevels van het nieuw te bouwen gebouw aan de Burgemeester Elzenlaan 329 te Rijswijk. De exacte locaties en het type van de te realiseren permanente verblijfplaatsen zijn nog niet bekend. Uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de realisatie van de permanente voorzieningen, dient hiervoor eerst een plan van aanpak ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1). Voor de permanente compensatie dienen ten minste vier voorzieningen in de gevels van het nieuw te bouwen gebouw te worden geplaatst. Deze moeten voldoen aan de eisen zoals worden gesteld in het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. In dit plan van aanpak dienen in ieder geval de specifieke locaties, oriëntaties en hoogtes van de voorzieningen te zijn opgenomen. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 12. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april tot 15 mei en 15 juli tot 15 oktober (buiten de kraamperiode) wordt de kraamverblijfplaats en een deel van de gevel eromheen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er gewone dwergvleermuisen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Om vleermuisen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dient een opening gecreëerd te worden over de hele lengte van de betonnen gevelbeplating rondom de verblijfplaats. Omdat de exacte invliegopening locatie van de aangetroffen kraamverblijfplaats niet bekend is, dient een groter deel van de gehele voorgevel van het gebouw ongeschikt gemaakt te worden (zie bijlage 1) als verblijfplaats. Dit dient te geschieden door verwijdering van de bitumen daklaag, de isolatielaag en de daktegels, waardoor een opening aan de bovenkant van de gevelplaat ontstaat en daglicht, wind en regen naar binnen kunnen dringen. Daarnaast dienen al deze openingen overdadig aangelicht te worden van bovenaf. Deze verlichting mag pas aangezet worden als er zekerheid is dat de aanwezige vleermuisen vertrokken zijn en de dieren mogen nog niet teruggekeerd zijn. De na-nacht, rond twee uur voor zonsopkomst is het meest veilige moment om de verlichting aan te zetten. Vleermuisen zullen onder minder gunstige weersomstandigheden en in het najaar eerder naar hun verblijfplaats terugkeren, waardoor de verlichting op deze dagen eerder aangezet dient te worden. De verlichting dient gedurende minimaal vijf aaneengesloten nachten te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en een windkracht van maximaal 2-3 Bft). Het ongeschikt maken gebeurt onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek in de ochtend te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuisen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. De weersomstandigheden dienen op deze dag gunstig te zijn. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 9. Hiermee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Rijswijk. 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 sloopwerkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de 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 begrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

De herontwikkeling van het plangebied betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en het realiseren van nieuwbouw. Het nieuwbouwproject betreft circa 550 woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen. Het bouwplan waar de aanvraag op ziet voorziet daarmee in de regionale woningbehoefte. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang. Daarnaast is aangetoond dat door de huidige leegstand verval en achteruitgang optreedt waardoor criminaliteit en ondermijning plaatsvindt binnen het gebied².

De gemeente Rijswijk heeft begin 2021 het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld om te kunnen voorzien in de vraag naar meer betaalbare woningen. Het Havenkwartier in Rijswijk rondom de haven verandert met dit project van een voormalig bedrijventerrein in een moderne, creatieve en aantrekkelijke nieuwe stadswijk met nautische kwaliteiten vanwege de nabijgelegen haven. Het plangebied maakt deel uit van dit project. Er wordt een omgeving gecreëerd met voorzieningen zoals horeca, sportscholen en een supermarkt. De stedelijke en ecologische ambities zoals vastgelegd in het Ontwikkelkader van het Havenkwartier vormen het uitgangspunt van deze ontwikkelingen. Het ontwerp voor de beoogde inrichting en is ontwikkeld in lijn met de visie zoals opgenomen in het Ontwikkelkader. Hierbij wordt uitgegaan van sloop van het oude kantoor en nieuwbouw over de gehele strook, waarbij ook het huidige parkeerterrein bebouwd zal worden. De nieuwe inrichting vormt een groene en natuurinclusieve 'Hub' tussen het Rijswijkse bos in de stad en het Elsenburgerbos in het buitengebied. In het ontwerp is rekening gehouden met voorzieningen voor planten, vogels, vlinders, insecten, verschillende soorten bijen, vleermuizen en diverse andere zoogdieren. Hierdoor versterkt het project de groenstructuur van het Havenkwartier en biedt het een aantrekkelijke omgeving voor de toekomstige bewoners en bedrijven.

Het kantoorpand staat momenteel leeg, is sterk verouderd en heeft energielabel F. In de nieuwe situatie worden er circa 550 moderne woningen gerealiseerd die minimaal energielabel B zullen krijgen. De woningen die gebouwd worden zullen veel energiezuiniger zijn dan het huidige pand. Dit draagt bij aan de reductie in CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Klimaatverandering brengt op langere termijn risico's voor de volksgezondheid en openbare veiligheid met zich mee.

Uit het asbestinventarisatieonderzoek is gebleken dat er sprake is van diverse toepassingen van asbest in het pand. Het aangetroffen asbest betreft plaatmateriaal t.b.v. een hitteschild, brandwerende beplating en compartimentering en pakkingen bij diverse afdichtingen. Asbestverwijdering is van groot belang voor de

² <https://www.omroepwest.nl/nieuws/4367838/duizenden-nieuwe-woningen-moeten-criminaliteit-en-verloedering-tegengaan-in-rijswijk>



volksgezondheid. Alle asbesthoudende toepassingen zullen worden gesaneerd. Tevens zijn er vochtproblemen geconstateerd in het pand.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met begrip 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 locatiespecifiek. Het betreft sloop van bestaande bebouwing. Gezien de staat van de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de bebouwing via renovatie om te vormen naar nieuwe woningen en daarmee het beoogde energiedoel te bereiken. Daarnaast zal bij renovatie de aangetroffen verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis tevens verloren gaan. De ruimte in de omgeving is schaars waardoor een andere locatie niet tot de mogelijkheden behoort. In de planning van het project is rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Een betere planning met minder effecten op de gewone dwergvleermuis is daarom niet aan de orde. 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 periodes 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 wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Samenhangende besluiten

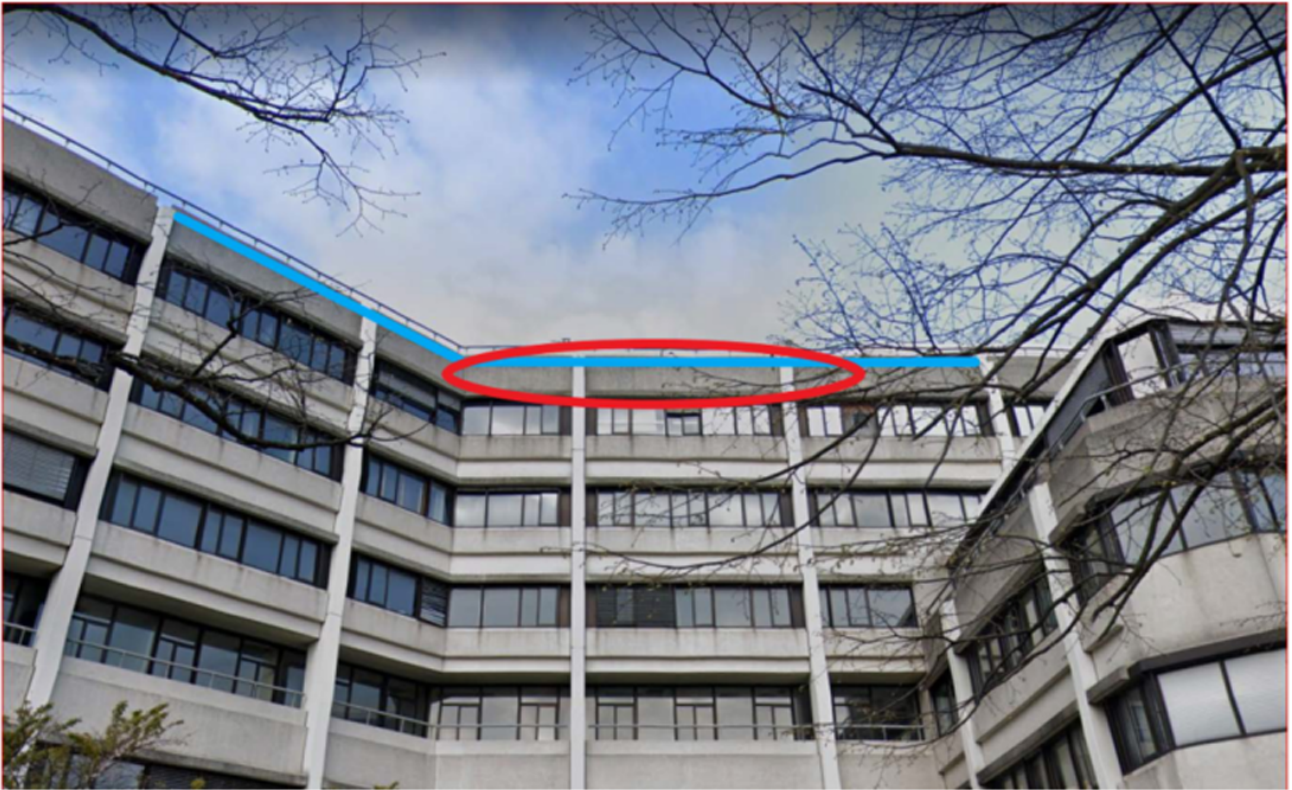
Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren. Die mogelijkheid geldt bijvoorbeeld voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is de gemeente Rijswijk bevoegd gezag.

Conclusie

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



Bijlage 1



Figuur 1. Waargenomen kraamverblijfplaats (rood omcirkeld) en deel van de gevel waar ongeschikt gemaakt dient te worden (blauwe lijn). Bron: KP Adviseurs.