



Zaaknummer : 01037305  
Ons Kenmerk : ODH400597  
Datum : 28-7-2022

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 18 mei 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 asbestsanering en het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Treubstraat 17 te Rijswijk en is aangevraagd namens De Treub 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 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*).

Bij besluit van 7 juni 2022, met kenmerk ODH323300 en zaaknummer 00616897, hebben wij bovenstaande aanvraag afgewezen, omdat deze nog niet voldeed aan de eisen uit de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van nieuwe informatie die gedurende de bezwaarprocedure naar voren is gebracht, hebben wij onderzocht of alsnog ontheffing kan worden verleend. Wij concluderen dat op grond van deze gegevens alsnog tot ontheffingverlening kan worden overgegaan.

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2021 tot en met 31 december 2024.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan De Treub B.V. en tegelijkertijd het besluit van 7 juni 2022, met kenmerk ODH323300, in te trekken;
- II. de voorschriften 1 tot en met 13 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 14 en 16 april 2022 en 28 juni 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2024.



## 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 te melden;
  - 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](mailto:meldingwnb@ozhz.nl) onder vermelding van 'flora en fauna'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
- 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 Gewone dwergvleermuis-Treubstraat 17 te Rijswijk' van 26 april 2021 en de aanvullende informatie van 14 april, 16 april en 28 juni 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 bekendmaking 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.





- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis-Treubstraat 17 te Rijswijk' van 26 april 2021 en de aanvullende informatie van 14 april, 16 april en 28 juni 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 (vs. 1) te worden voorgelegd.

### **Specifieke voorschriften**

- 9
  - a Het ongeschikt maken van de huidige zomer- en paarverblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 augustus tot en met 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 5).
  - b Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voor kieren, randen en openingen exclusion flaps te worden geplaatst. In de geveldelen waar asbest aanwezig is, wordt de dakrand voorzichtig verwijderd om tocht te creëren. 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 <5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in het logboek (vs. 2). Het gebruik van purschuim, glaswol, vulschuim of netten is voor het ongeschikt maken niet toegestaan.
  - c Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10 Bij verkoop van de betreffende gronden gelegen aan de Treubstraat 17 te Rijswijk dient door ontheffinghouder en de nieuwe eigenaar gezamenlijk een verzoek tot tenaamstellingswijziging van deze ontheffing te worden ingediend, zodat de verplichtingen die voortvloeien uit dit besluit overgaan op de nieuwe eigenaar. In plaats van een tenaamstellingswijziging mag dit ook worden geborgd door in het koopcontract op te nemen dat de verplichtingen die voortvloeien uit deze ontheffing, overgaan op de nieuwe eigenaar. Een kopie van het koopcontract dient in dat geval binnen één maand na vaststelling ervan, te worden toegezonden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1).
- 11 Voordat de permanente maatregelen worden uitgevoerd, dient uiterlijk drie maanden voorafgaand, eerst een plan van aanpak voor de permanente maatregelen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1). Hierin dient opgenomen te worden welk aantal en welk type vleermuiskasten daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden, waar deze permanente voorzieningen exact gerealiseerd worden en welke hoogte en oriëntaties de voorzieningen gaan krijgen en te worden voorzien van een onderbouwing van de effectiviteit van deze maatregelen.

- 
- 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.



- 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 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van de ecologisch deskundige (vs. 5). Na inachtneming van een gewenningstijd van drie maanden (waarbij alleen de maanden april-oktober meetellen) en minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen, in welke periode zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen gelijktijdig aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de kasten 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 18 mei 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 asbestsanering en het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de Treubstraat 17 te Rijswijk en is aangevraagd namens De Treub 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 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 31 december 2024.

Bij de aanvraag behoren de volgende stukken:

- Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis -Treubstraat 17 te Rijswijk, Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., rapportnummer: RHOA2020-48-OH-V1,26 april 2021;
- Treubstraat 17 te Rijswijk - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving. Van der Goes en Groot, kenmerk: QS2019-83,9 mei 2019;
- Nader onderzoek beschermde soorten - Treubstraat 17 te Rijswijk, Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., rapportnummer: RHOA2019-23-NO1-V1,3 augustus 2020;
- Rapportage plaatsen vleermuiskasten - Treubstraat 17 te Rijswijk, Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., rapportnummer: KWPR2020-1-EB-V1,6 april 2021;
- Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek, IDDS, kenmerk: 20071830,31 juli 20202;
- Rapportage asbestinventarisatie type A, Ingenieursbureau Oesterbaai, kenmerk: CAL-17994,25 maart 2010.

Op 14 april 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie aanvullende gegevens aanvraag Wet natuurbescherming. Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., kenmerk: RHOA2020-48-BV-V, 14 april 2022.

Op 26 april 2022 hebben wij de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Notitie aanvullende gegevens aanvraag Wet natuurbescherming. Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., kenmerk: RHOA2020-48,26 april 2022.

Bij besluit van 7 juni 2022, met kenmerk 00616897-ODH32330, hebben wij de aanvraag om ontheffingverlening afgewezen omdat deze nog niet voldeed aan de eisen uit de Wet natuurbescherming.

Bij brief van 28 juni 2022 (ontvangen op 28 juni 2022) is bezwaar gemaakt tegen bovengenoemd besluit. De volgende documenten zijn ontvangen:

- Bezwaar afwijzing ontheffing Wet natuurbescherming Treubstraat, Ecologisch adviesbureau Habitus B.V., kenmerk RHOA2020-48-BZ-V1, 28 juni 2022;
- Sloopmelding Bouwbesluit, Treubstraat 17 te Rijswijk, Omgevingsdienst Haaglanden, kenmerk ODH376127, 16-06-2022.



## 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 18 februari 2022 verzocht om aanvullende gegevens. Op 14 en 26 april 2022 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen, waarna de inhoudelijke beoordeling is hervat. Op 7 juni 2022 is een weigeringsbesluit met kenmerk ODH32330 afgegeven. Op 28 juni 2022 is tegen dit weigeringsbesluit bezwaar gemaakt. Er is verzocht om alsnog tot ontheffingverlening over te gaan en hiervoor zijn nieuwe gegevens verstrekt.

## Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 1 juni 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 en 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

De Treub B.V. is voornemens om het voormalige kantoorpand gelegen aan de Treubstraat 17 te Rijswijk te slopen en asbestsanering uit te laten voeren, waarna het braakliggende terrein zal worden verkocht aan een nieuwe eigenaar, die op deze locatie twee nieuwe gebouwen met bedrijfsunits gaat realiseren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het saneren van asbest;
- het slopen van het huidige kantoorpand;





- het realiseren van twee nieuwe gebouwen met bedrijfsunits.

Het verwijderen van de nutsvoorzieningen staat gepland te starten vanaf medio augustus 2022 en direct daaropvolgend wordt het voormalig kantoorpand in september 2022 gesloopt. De verwachting is dat het vierde kwartaal van 2022 gestart wordt met de nieuwbouw en deze gerealiseerd zal kunnen zijn rond 31 december 2023. Voor de ontheffingsperiode is tevens rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

### **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 grotendeels conform het Vleermuisprotocol (2017) uitgevoerd. Er is afgeweken van de gestelde 20 dagen termijn die tussen twee veldbezoeken moet worden gehanteerd voor het onderzoek naar paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In plaats van 20 dagen zaten er 18 dagen tussen de twee veldbezoeken. In het rapport 'Nader onderzoek beschermde soorten - Treubstraat 17 te Rijswijk, van 3 augustus 2020 staat vermeld dat dit zijn oorsprong vindt in capaciteitsproblemen en een te strakke planning. Echter valt deze periode nog binnen de suboptimale periode van het onderzoek, waarbij meerdere paarverblijfplaatsen zijn waargenomen per bezoek. Gezien het voorgaande is de onderzoeksinspanning voldoende geweest om de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart te hebben gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de noordoost- en de zuidoostgevel van het kantoorgebouw, is in elke gevel één zomerverblijfplaats aanwezig. In de zuidwest-, zuidoost-, noordoost- en noordwestgevel van het gebouw is in elke gevel één paarverblijfplaats aanwezig. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is algemeen bekend dat deze ook in gebruik kunnen zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan de zes aangetroffen 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 Gewone dwergvleermuis - Treubstraat 17 te Rijswijk' van 26 april 2021 en de aanvullende informatie die is verkregen op 14 april, 16 april en 28 juni 2022. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van tijdelijke maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van vleermuizen.

Het project waarvoor de ontheffingsaanvraag is ingediend zag in eerste instantie alleen op het uitvoeren van de asbestsanering en sloopwerkzaamheden om daarna het braakliggende terrein te verkopen. De nieuwe eigenaar zou het plangebied gaan ontwikkelen naar eigen inzicht. Onbekend was op welke termijn de verkoop zou plaatsvinden, wat er ter plaatse ontwikkeld zou gaan worden en wanneer de bouw zou gaan starten. Hierdoor was sprake van onzekere factoren ten aanzien van de voorgestelde permanente maatregelen, zoals op welke termijn deze gerealiseerd zouden kunnen worden en of deze wel conform de voorgestelde maatregelen zouden kunnen worden gerealiseerd, omdat de nieuwbouw bij een nieuwe eigenaar berust.

In de aangeleverde informatie van 28 juni 2022 wordt aangegeven dat er inmiddels een koopcontract met koper onder voorwaarden is opgesteld. Tevens zijn de concept-ontwerpen van de nieuwbouw aangeleverd met aanvullende informatie wat betreft plaatsing van de permanente voorzieningen, waardoor een beoordeling van maatregelen in de permanente situatie nu wel mogelijk is en deze worden hierna onder 'Staat van instandhouding' behandeld.





## **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de asbestsanering en de sloopwerkzaamheden gaan in totaal zes verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren.

### *Tijdelijke situatie*

Op 4 maart 2021 zijn in totaal acht tijdelijke vleermuiskasten van het type 'VMT1a' van Unitura opgehangen aan bomen en zijn vijf vleermuistillen van het type 'VMPt1' van Unitura geplaatst. Hiervan zijn langs de Diepenhorstenlaan twee vleermuiskasten aan bomen opgehangen en twee vleermuistillen geplaatst. De overige vleermuiskasten en vleermuistillen zijn geplaatst in een stuk groenvoorziening in de 'Plaspoelpolder'. Daarnaast zijn op 30 maart 2021 vier vleermuiskasten van het type 'VMT1' van Unitura aan de gevels van het gebouw gelegen aan de Diepenhorstenlaan 10 opgehangen. Bij het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen is voldoende rekening gehouden met het territoriaal gedrag van de gewone dwergvleermuis gedurende de paarperiode. De tijdelijke voorzieningen betreffen deels niet bewezen effectieve maatregelen, namelijk de vleermuistillen. Daarnaast zijn vleermuiskasten aan bomen opgehangen. De gewone dwergvleermuis is een gebouwbewonende vleermuissoort die slechts bij uitzondering in de paarperiode gebruik maakt van bomen als paarverblijfplaats. Tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen dan ook bij voorkeur aan gebouwen te worden geplaatst, conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. Ten aanzien van de geplaatste vleermuistillen geldt dat de verblijfplaatsen binnen één vleermuistil in hetzelfde microklimaat en territorium vallen, om welke reden een geplaatste vleermuistil wordt aangemerkt als één tijdelijke voorziening.

Op 20 april 2022 zijn aanvullend op de reeds getroffen tijdelijke voorzieningen zes extra vleermuiskasten van het type 'VMT1' van Unitura opgehangen aan de gevels van een gebouw gelegen aan de Diepenhorstlaan 2, gelegen binnen een zone van 70 meter vanaf de huidige verblijfplaatsen. De kasten zijn aan verschillende gevels en met verschillende oriëntaties opgehangen.

Op 13 april 2022 heeft een omgevingscheck plaatsgevonden. Hierbij is in de directe omgeving van de huidige verblijfplaatsen gekeken of er bebouwing aanwezig is waar de gewone dwergvleermuis naar kan uitwijken als alternatieve verblijfplaats. Voor het beoordelen van de mate van geschiktheid van een gebouw is gekeken naar de aanwezigheid van open stootvoegen, overige ruimtes, dakranden met achterliggende ruimtes en open dilatatievoegen. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat er enkele gebouwen geschikt zijn en meerdere gebouwen matig geschikt zijn als uitwijkmogelijkheid voor de gewone dwergvleermuis in de omgeving.

De tijdelijke voorzieningen zijn, hoewel deze niet volledig conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) zijn gerealiseerd, divers van aard waardoor de gewone vleermuis voldoende variatie wordt aangeboden in typen verblijfplaatsen om naar uit te wijken. De combinatie van deze verschillende gerealiseerde voorzieningen met de aanwezige uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving, biedt voldoende geschikte uitwijkmogelijkheden aan de gewone dwergvleermuis in de tijdelijke situatie voor de zes verblijfplaatsen die verloren zullen gaan als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden.

### *Permanente voorzieningen*

Zoals hiervoor onder 'Voorgestelde maatregelen' aangegeven, zijn aanvullende gegevens aangeleverd over onder meer de permanente maatregelen. In het Activiteitenplan van 26 april 2021 staat aangegeven dat de kasten en tillen geen permanente functie hebben en na inachtneming van de benodigde gewenningstijd, waarin zowel tijdelijke als permanente voorzieningen aanwezig zijn, verwijderd zullen worden. Over de permanente compensatie staat vermeld dat er in de nieuwbouw minimaal 24 permanente voorzieningen zullen worden gerealiseerd. In de aanvullende informatie verkregen op 28 juni 2022, staat aangegeven dat er inmiddels een aspirant-koper aanwezig is, die het plangebied wil gaan ontwikkelen. Er zijn concept-ontwerpen van de nieuwbouw aangeleverd, waarin wordt weergegeven dat twee losse gebouwen met bedrijfsunits worden gerealiseerd. De nieuwbouw bestaat in het hogere deel voornamelijk uit plaatmateriaal, welke door onvoldoende temperatuurbuffering en het gebrek aan grip





niet geschikt is voor het inbouwen van vleermuiskasten. Om deze reden is ervoor gekozen de vleermuiskasten in de bakstenen geveldelen in te bouwen. De invliegopeningen worden op minimaal drie meter hoogte geplaatst, conform het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis (BIJ12, 2017). In totaal worden 24 permanente voorzieningen in deze gevels ingebouwd op alle beschikbare oriëntaties. Op de oost- en westgevels van de twee gebouwen is een beperkter oppervlak aan bakstenengevel aanwezig, waardoor hier enkel ruimte is voor een vleermuiskast van het type 'VMPM1' van Unitura of gelijkwaardig. Op de noord- en zuidgevels van de twee gebouwen is echter voldoende ruimte aanwezig voor het inbouwen van grotere vleermuiskasten, waarbij de vleermuiskast van het type 'VMPM1' van Unitura of gelijkwaardig met een uitbreidingskast van het type VMPM1u van Unitura of gelijkwaardig wordt gekoppeld. Uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de plaatsing van de permanente voorzieningen dient een plan van aanpak ter goedkeuring te worden overlegd met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, zoals beschreven in voorschrift 10. Hiermee achten wij het voldoende aannemelijk gemaakt dat er na de werkzaamheden voldoende geschikte uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis.

Na de asbestsanering en sloop van het bestaande kantoorpand vindt overdracht plaats aan de aspirant-koper voor het realiseren van de nieuwbouw. Om te borgen dat de permanente voorzieningen daadwerkelijk worden gerealiseerd hebben wij in voorschrift 10 opgenomen, dat bij verkoop ofwel een tenaamstellingswijziging dient te worden aangevraagd door betrokken partijen, ofwel dat in het koopcontract de verplichtingen die voortvloeien uit dit besluit overgedragen worden aan de nieuwe eigenaar. Ten behoeve van het uitvoeren van haar toezichthoudende taak, dient in dat geval een afschrift van het koopcontract aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden toegezonden.

#### *Ongeschikt maken*

In de minst kwetsbare periode, die loopt van 15 augustus tot en met 15 oktober worden de zomer- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het gebruik van purschuim, glaswol, vulschuim of netten is hierbij niet toegestaan, aangezien bekend is dat het verwonden en doden van vleermuizen hierbij niet kan worden uitgesloten. Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door exclusion flaps te plaatsen bij openingen, kieren en randen. Bij geveldelen met asbest worden de dakranden voorzichtig verwijderd om tocht te creëren. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen deze voorzieningen gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen gedurende vijf dagen gunstig te zijn (minimaal 8 graden en < 5Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in het ecologisch logboek (vs. 2 en 3). 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. 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).

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden 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, 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 project waarvoor de ontheffing is aangevraagd betreft de sloop van een kantoorpand en het uitvoeren van asbestsanering, waarna het plangebied wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar, die in het plangebied twee nieuwe gebouwen met bedrijfsunits gaat realiseren. Ter onderbouwing van het wettelijk belang 'volksgezondheid' is een asbestinventarisatierapport bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er asbesthoudend materiaal is aangetoond zowel aan de binnen- als buitenzijde van het pand. Een klein deel valt onder de categorie 'geen direct risico, echter wel een verhoogd risico op vezelemissie uit het materiaal, sanering op korte termijn aanbevolen'. Dit vormt voor het grotendeel geen direct risico voor de volksgezondheid. Echter is in de aanvullende gegevens van 28 juni 2022 aangegeven dat het kantoorpand al langere tijd leeg staat en krakers een probleem zijn op het bedrijventerrein van de Plaspoelpolder met vernieling, vandalisme en brandstichting als gevolg. Dit vormt een direct gevaar voor de openbare veiligheid. Op 22 juni 2022 zijn een drietal krakers door de politie opgepakt. In het kantoorpand waren de beginselen van een illegale hennepkwekerij aanwezig en er is een risico op herhaling. Omdat illegale hennepkwekerijen heel brandgevaarlijk zijn (onder andere door de combinatie van stroom aftappen en geïmproviseerde waterleidingen) is er een reële dreiging van een asbestbrand, wat direct zal leiden tot negatieve gevolgen op de volksgezondheid.

In de gemeente Rijswijk is de Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017 - 2027 vastgesteld, in samenwerking met de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk, Industrieschap 'De Plaspoelpolder' en ImPPPuls. Het doel van de visie is het bieden van een toekomstperspectief waarmee duidelijk wordt of en hoe transitie, vernieuwing en functiemenging in de Plaspoelpolder mogelijk (en noodzakelijk) is. Hierbij wordt richting gegeven aan het verder verduurzamen en toekomstbestendig maken van het gebied. In het Uitvoeringsprogramma Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020 - 2023<sup>2</sup> is de concrete uitwerking vastgelegd. Het voormalige kantoorpand bevindt zich in het 'middengebied', waarbij het gebiedsprofiel 'werken in het hart' geldt. Leegstand van bestaande kantoorpanden in het gebied is hierbij niet wenselijk. Om het gehele gebied aantrekkelijk te houden wordt de herontwikkeling van leegstaande kantoorpanden gestimuleerd. In de aanvullende gegevens van 28 juni 2022 is nadere informatie aangeleverd over de energieprestaties van het huidige kantoorpand. Het kantoorpand heeft een energielabel F. Vanaf 1 januari 2023 zijn alle kantoorpanden verplicht om te voldoen aan minimaal energielabel C. Mede gezien de huidige staat van het kantoorpand en de ingrijpende werkzaamheden die hiervoor noodzakelijk zouden zijn, is gekozen voor nieuwbouw als beste alternatief, hetgeen ook past binnen eerder genoemd beleid om het gebied toekomstbestendig te maken. Na de asbestsanering en sloop van het voormalige kantoorpand wordt het braakliggend terrein verkocht aan de aspirant-koper. Op het terrein worden twee losse gebouwen met bedrijfsunits op een duurzame wijze gerealiseerd, volgens de actuele bouwnormen. Op deze wijze draagt de nieuwbouw bij in het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en het behalen van de doelstellingen uit het Energieakkoord en Klimaatakkoord.

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 locatiespecifiek, aangezien het de sanering en sloop van een voormalig kantoorpand betreft, waarna de nieuwe eigenaar twee gebouwen met bedrijfsunits in het plangebied zal realiseren. Zoals hiervoor onder 'Belangenonderbouwing' aangegeven past het project binnen het beleid tot herontwikkeling en toekomstbestendig

<sup>2</sup> [https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/uitvoeringsagenda\\_plaspoelpolder.pdf](https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/uitvoeringsagenda_plaspoelpolder.pdf)  
01037305-00063564 12 / 13





maken van het gebied. Wegens de onhandige indeling van het pand is het niet mogelijk om deze te transformeren. Daarnaast heeft het pand energielabel F en om het pand te laten voldoen aan tenminste energielabel C, zouden dusdanig ingrijpende werkzaamheden benodigd zijn, dat hierbij de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis ook verloren zouden zijn gaan. Dit ook mede gelet op de asbestsanering die (mede gelet op het risico van nieuwe brandgevaarlijke hennepkwekerijen) spoedig moet worden uitgevoerd. 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 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. Het eerder genomen besluit tot weigering van de ontheffing van 7 juni 2022, met kenmerk ODH323300 wordt ingetrokken.