



Zaaknummer : 01031734
Ons Kenmerk : ODH556601
Datum : 17-04-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 11 mei 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 uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Vijf Meilaan 210 te Leiden en is aangevraagd namens Van Rhijn Projectontwikkeling. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 31 maart 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Van Rhijn Projectontwikkeling;
- II. de voorschriften 1 tot en met 16 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 4 mei 2022 en 9 januari 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2027.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

- 1 De ontheffinghouder dient:
 - a de start van de werkzaamheden te melden (startmelding);
 - b het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
 - c relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één week van te voren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
 - d de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van te voren te melden.

Bovenstaande 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-mail: 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 'Ontheffingsaanvraag en activiteitenplan Vijf Meilaan 210 Leiden, provincie Zuid-Holland', van 14 maart 2022 en de aanvullende informatie van 4 mei 2022 en 9 januari 2023.
- 3 Er 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.
- 4 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.
- 5 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en/of (beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie.

De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;



- 6 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Ontheffingsaanvraag en activiteitenplan Vijf Meilaan 210 Leiden, provincie Zuid-Holland', van 14 maart 2022 en de aanvullende informatie van 4 mei 2022 en 9 januari 2023.
- 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 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 9 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

- 10 Het ongeschikt maken van de bebouwing dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van de ecologisch deskundige (vs. 4). Het ongeschikt maken dient uitgevoerd te worden op de volgende wijze:
 - a Het ongeschikt maken dient plaats te vinden tussen 15 april tot en met 15 oktober, dit is buiten de kwetsbare winterperiode;
 - b aangezien de precieze invliegopeningen van de paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis niet bekend is dient het gebouw in zijn geheel ongeschikt te worden gemaakt als verblijfplaats,;
 - c om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart dienen voorzieningen zoals exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen met gunstig weer te worden ingezet;
 - d dit dient te worden uitgevoerd op dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 8 graden en een windkracht van minder dan 3 Bft);
 - e na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient de deskundige een avondcontrole op uitvliegers uit te voeren, met behulp van een batdetector, om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven;
 - f al deze handelingen dienen door de ecologisch deskundige te worden gecontroleerd en opgenomen te worden in het ecologisch logboek (vs. 2).
- 11 Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om per strekkende meter, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen geschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels of rondschuim zonder plakranden. Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten om alternatieve openingen ongeschikt te maken, is niet toegestaan.
- 12 Twee van de ongebruikte vleermuiskasten die als tijdelijke voorziening aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn opgehangen dienen voor 1 april 2023 omgehangen te worden naar de noordwestzijde van het plangebied.

-
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk. (inclusief vrijstellingen en gedragscodes);
 - kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
 - zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties en/of een ecologisch adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- 13 In de nieuwbouw dienen minimaal 43 nieuwe vleermuisvoorzieningen te worden gerealiseerd:
- i) In de zogenaamde Basement: minimaal vijftien meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats.
functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats;
 - ii) in blok 1: minimaal zestien meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren en waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats;
 - iii) in blok 2: minimaal twaalf meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren en waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats.
- b) Uiterlijk drie maanden voordat deze permanente voorzieningen worden gerealiseerd, dient een plan van aanpak ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1) te worden voorgelegd. Hierin dient opgenomen te worden waar de voorzieningen exact gerealiseerd zullen worden, waarbij hoogte, het type en de oriëntatie per voorziening beschreven dient te worden. De permanente alternatieve voorzieningen dienen geplaatst te worden conform de richtlijnen in het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
- 14 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te wordt. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Indien wordt geconstateerd dat de tijdelijke kasten zich onverhoopt toch binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden, dient direct contact opgenomen te worden met Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De tijdelijke kasten mogen niet zonder meer worden verplaatst.
- 15 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van de ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 4). Na inachtneming van een gewenningsperiode van zes maanden voorafgaand aan de paarperiode voor paarverblijfplaatsen, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn geweest, mogen de tijdelijke vleermuiskasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast uit eigen beweging is verlaten. De controle en vrijgave dienen te worden genoteerd in het logboek (vs. 2).
- 16 De werkzaamheden dienen grotendeels overdag uitgevoerd te worden. Daar waar het nodig is om in de ochtend- of avondschemer te belichten (voor zonsopgang of respectievelijk na zonsondergang), dient dit kunstlicht beperkt in strekte te zijn en uitsluitend gericht te zijn op de directe werkplek. Tijdelijke terreinverlichting voor de werkplekken en de bewaking dienen zo geplaatst te zijn dat de geplaatste vleermuiskasten onverlicht zijn en vrij blijven van strooilicht.



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 ontheffingshouder de onderhoudsverplichting van de tijdelijke en de permanente vleermuisvoorzieningen wenst over te dragen aan een derde (bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren) dan moet de ontheffingshouder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 11 mei 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 uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Vijf Meilaan 210 te Leiden en is aangevraagd namens Van Rhijn Projectontwikkeling. 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 oktober 2022 tot en met 31 maart 2027.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Quicksan in het kader van de Wet natuurbescherming - Vijf Meilaan 210 te Leiden, Royal Haskoning DHV, referentie: BH2870WATRP2012081147, van 8 december 2020;
- Nader onderzoek vleermuizen: Vijf Meilaan 210 Leiden, provincie Zuid-Holland, RSK Netherlands, rapportnummer: 517469.001(00), van 3 november 2021;
- Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210;
- Ontheffingsaanvraag en activiteitenplan Vijf Meilaan 210 Leiden, provincie Zuid-Holland, RSK Netherlands, rapportnummer: 518156.001(01), van 14 maart 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 7 oktober 2022 is per e-mail verzocht om aanvullende gegevens. Op 4 mei 2022 en op 9 januari en 27 februari 2023 zijn aanvullende gegevens ontvangen.

Op 4 mei 2022 hebben wij de volgende aanvullingen ontvangen:

- Aanvullende gegevens ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming voor locatie Vijf Meilaan 210 te Leiden, rapportnummer: 518156.002(00), 4 mei 2022;

Op 18 januari 2023 hebben wij aanvullende informatie ontvangen:

- Behandeling aanvraag Wet Natuurbescherming vijf Meilaan Leiden, RSK Netherlands, e-mail van 18 januari.

Op 27 februari 2023 hebben wij aanvullende informatie ontvangen:

- Positionering nestkasten vleermuizen, De Premier Leiden, BBHD Architecten, met kenmerk 2019008 van 27 februari 2023.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 30 maart 2022 de termijn voor 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; en
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis opzettelijk 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 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

Van Rhijn Projectontwikkeling is voornemens een voormalig schoolgebouw aan Vijf Meilaan 210 te Leiden te slopen. Vervolgens zullen op deze locatie 150-275 appartementen gerealiseerd worden. De sloopwerkzaamheden waren gepland te starten in het najaar van 2022. De huidige planning is te starten met de sloop in juni 2023, dit is na de ontheffingsverlening en na het ongeschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen. De sloopwerkzaamheden duren naar verwachting ongeveer twaalf weken. Direct na de sloop wordt aangevangen met de realisatie van de nieuwbouw. Naar verwachting wordt de nieuwbouw in maart 2025 opgeleverd.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek kijkt op één punt af van het Vleermuisprotocol (2021). Het onderzoek naar paar- en zwermverblijfplaatsen is uitgevoerd met slechts achttien dagen tussen beide onderzoeksnachten in plaats van twintig dagen, maar de onderzoekstijd was drie keer langer dan voorgeschreven. Hierdoor is de trefkans van paar- en zwermverblijfplaatsen hoger dan in het vleermuisprotocol van 2021 is voorgeschreven. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.



De gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde van het gebouw zijn in totaal twee paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aanwezig.

Van zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen. Met de geplande werkzaamheden gaan deze zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaats 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 ‘- Ontheffingsaanvraag en activiteitenplan Vijf Meilaan 210 Leiden’ en de aanvullende informatie van 4 mei 2022 en 9 januari 2023. 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 compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 23 februari 2022 zijn er aan de noordrand van het werkgebied zes vleermuiskasten en aan de oostrand twee vleermuiskasten van het type Schwegler FF aan bomen opgehangen. Twee van deze tijdelijke voorzieningen dienen voor 1 april 2023 te worden omgehangen om een betere verdeling in de paarterritoria te realiseren. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 12 en is daarmee geborgd. De voorzieningen bevinden zich aan bomen, binnen de aanwezige baltterritoria maar buiten de invloedssfeer van het te slopen gebouw. Dit wijkt deels af van wat het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) voorschrijft met betrekking tot het bij voorkeur ophangen van (tijdelijke) voorzieningen aan gevels. Slechts op grotere afstand van het plangebied zijn gevels aanwezig. Het hier ophangen van de tijdelijke voorzieningen is dan minder effectief aangezien de voorzieningen in baltterritoria van andere dwergvleermuizen komen. Op basis hiervan achten wij in deze specifieke situatie de tijdelijke voorzieningen afdoende. Deze tijdelijke voorzieningen worden onderhouden tot zes maanden na het realiseren van de nieuwe permanente voorzieningen. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 14 en is daarmee geborgd. In de nieuwbouw, bestaand uit ‘basement, blok 1 en blok 2’ (Figuur 4), worden minimaal 43 nieuwe vleermuisvoorzieningen gerealiseerd:

- Basement: minimaal vijftien meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats;
- Blok 1: minimaal zestien meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren en waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats;
- Blok 2: minimaal twaalf meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als zomer-, paar- en winterverblijfplaats voor solitaire dieren en waarvan minimaal twee meerlaagse vleermuisvoorzieningen functioneel als kraam- of massawinterverblijfplaats.

De exacte locatie in het gebouw en de exacte plaatsing van de voorzieningen zijn nog niet bekend. Het uitvoeren van deze maatregelen is opgenomen in het programma van eisen opgesteld door de gemeente Leiden. Daarnaast hebben wij in voorschrift 13 geborgd dat een concrete uitwerking dient te worden vastgelegd in een plan van aanpak welke voorafgaand ter goedkeuring dient te worden voorgelegd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Met de realisatie van 43 nieuwe vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw wordt ruimschoots gecompenseerd voor hetgeen dat verloren gaat. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12,2017).



Deze werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften 13 en 14 en is daarmee geborgd.

In de periode tussen 15 april en 15 oktober, buiten de kwetsbare winterrustperiode, worden de paarverblijfplaatsen en alle openingen in de bebouwing ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Dit ongeschikt wordt uitgevoerd middels het gebruik van exclusion flaps. De in hoofdstuk 7.4.4. in het rapport 'Ontheffingsaanvraag en activiteitenplan Vijf Meilaan 210 Leiden, provincie Zuid-Holland', van 14 maart 2022." beschreven techniek is niet een effectieve techniek voor het weren van individuen in en bij paarverblijfplaatsen. Daarom hebben wij voorschrift 10 en 11 opgenomen op welke wijze de verblijfplaatsen ongeschikt dienen te worden gemaakt. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, wordt de afwezigheid van vleermuizen gecontroleerd, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. 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 (BIJ12,2017). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften 10 en 11 en is daarmee geborgd.

De gewone dwergvleermuis 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 gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft en het plangebied tenminste op dezelfde wijze kan blijven gebruiken.

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 en nieuwbouw 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 de belangen 'volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, lid 5 sub b onder 3 van de Wnb.

Het schoolgebouw in het plangebied is verouderd, met energielabel G, en vanaf september 2019 niet langer in gebruik als school, omdat deze niet meer aan de huidige eisen van hoogwaardige onderwijshuisvesting kan voldoen. Hierdoor heeft het gebouw niet langer een functie als schoolgebouw en staat het leeg. Inmiddels is er sprake van achterstallig onderhoud. Ook moet het gebouw in verband met de aanwezigheid van asbest gesaneerd worden. Gezien de kosten voor onderhoud en sanering is geconcludeerd dat het gebouw zeer verouderd was en derhalve aan vervanging toe is.

Door het te slopen en op die locatie appartementen te bouwen, wordt bijgedragen aan een oplossing voor het grote woningtekort in Nederland. Het tekort in Nederland bedraagt in 2022 circa 280.000 woningen (Groenemeijer et al, 2021). Dit woningtekort is tevens in Leiden aanwezig. In de nota van uitgangspunten van 2019 blijkt dat er sprake is van een regionale woningbehoefte van kwalitatief betere woningen. Gegeven de leegstand van de huidige



bebouwing en deze woningbehoefte is door de gemeente en door MBO Rijnland aangegeven de locatie te willen verkopen en te herontwikkelen om woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast hoort Leiden Zuidwest, waar tevens de nieuwe woontoren onder valt, sociaaleconomisch gezien bij de minder sterkere wijken van Leiden. Het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen van bewoners van Zuidwest ligt een stuk lager dan het gemiddelde van Leiden. De wijk, waaronder het nieuw te bouwen gebouw, moet plaats bieden voor iedereen en een plek zijn waar men prettig en gezond kan wonen. Dit projectplan draagt concreet hierbij aan de doelstellingen door de realisatie van 150 tot 275 appartementen in verschillende prijsklassen met tevens een verbeterde groeninrichting.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het genoemde belang '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 sloop van een tot 2019 nog in gebruik zijnd schoolgebouw. Initiatiefnemers geven aan dat het kostentechnisch mogelijk is om via renovatie dit gebouw om te vormen voor een andere bestemming, maar dat daarbij niet zoveel woonruimte gerealiseerd wordt als bij nieuwbouw. Ook bij het alternatief, van ombouw naar energiezuinige appartementen, gaan de aanwezige verblijfplaatsen verloren. Wat betreft de werkzaamheden worden mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen ook wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis, zijn er tijdelijke alternatieve voorzieningen en worden er op korte termijn gelijkwaardige nieuwe voorzieningen voor de aanwezige soort gerealiseerd. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

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.