



Zaaknummer : 01041544
Ons Kenmerk : ODH674769
Datum : 29-6-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 25 augustus 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 op het braakliggend terrein naast Hoge Rijndijk 1 te Leiden en is aangevraagd namens III Holding 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*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2023 tot en met 31 juli 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan III Holding B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende documenten van 5 april en 5 juni 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 juli 2026.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

mr. C. van der Kamp
Directeur 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 maand van tevoren 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 tevoren 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-mailadres 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 Hoge Rijndijk 1, Leiden' van 3 augustus 2022 en de aanvullende informatie van 5 april 2023. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c de uit te voeren werkzaamheden;
 - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g het bijhouden van een logboek van de ecologische begeleiding.

- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol en een logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen langs de elektronische weg, leesbaar worden getoond.

- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van 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 monitoringmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;
- 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.



- 5 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.
- 6 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport: 'Activiteitenplan Hoge Rijndijk 1, Leiden' van 3 augustus 2022 en de aanvullende stukken van 5 april 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 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 paarverblijfplaats dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 augustus onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
 - b) Om vlemmuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen de exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 7 graden en een windkracht van <5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek.
 - 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 vlemmuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 10) Aangezien de exacte invliegopening niet is vastgesteld, dient de gehele gevel ongeschikt gemaakt te worden om de gewone dwergvleermuis de kans te geven de verblijfplaats te verlaten. Dit dient te worden uitgevoerd door het om de twee meter plaatsen van exclusion flaps over de kier onder de daklijst. De rest van de kier dient te worden opgevuld met schuimrubberen profielen/vulschuim. Ook de paar dakpannen, waar vlemmuizen onder zouden kunnen kruipen, worden dichtgezet met exclusionflaps en schuimrubberen profielen/vulschuim. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.
- 11) 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 de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening op een zo kort mogelijk termijn hersteld te worden. Bovendien moeten de tijdelijke vlemmuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.



- 12) Het verwijderen van de geplaatste elf tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.4). Na inachtneming van een gewenningsperiode van minimaal zes maanden voorafgaand aan de start van het parseizoen, 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 en buiten de kwetsbare periode van de soort. Van bovenstaande dient verslag te worden gedaan in het ecologisch logboek.



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 augustus 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 op het braakliggend terrein naast Hoge Rijndijk 1 te Leiden en is aangevraagd namens III Holding 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 april 2023 tot en met 28 februari 2025.

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/BHO/on1, 3 augustus 2022;
- Asbestinventarisatie rapport, inclusief destructief onderzoek, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., projectnummer: A0522, 4 november 2021;
- Quicksan Wet natuurbescherming Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/DME/rap1, 15 juni 2021;
- Nader onderzoek Wet natuurbescherming Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/SKA/no1, 30 juni 2022;
- Notitie bevestigen mitigerende maatregelen Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/SKA/not2, 18 februari 2022;
- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag naast Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/BHO/not1, 5 april 2023;
- Deel Saneringsplan Hoge Rijndijk 1 Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522/JKE/rap1, 10 mei 2021;
- Hoek Hoge Rijndijk | Zoeterwoudesingel SvPE | Studie Appartementengebouw, Gemeente Leiden, Stedelijke ontwikkeling, Ruimtelijke ordening, 29 januari 2016.

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 10 maart 2023 en 5 juni 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 5 april 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag naast Hoge Rijndijk 1, Leiden, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., kenmerk: A0522-03/BHO/not1, 5 april 2023.

Op 5 juni 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- E-mail: Zaaknummer 01041544 naast Hoge Rijndijk 1 te Leiden, verlengingsdatum ontheffingsaanvraag, IDDS Ruimte en Ontwikkeling B.V., 5 juni 2023.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 31 augustus 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

III Holding B.V. is voornemens om funderingen te slopen en de verontreinigde grond te saneren om plaats te maken voor een appartementencomplex, bestaande uit vijf verdiepingen, op het braakliggend terrein naast de Hoge Rijndijk 1 te Leiden. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden staan gepland te starten in mei 2023 en duren naar verwachting tot oktober 2024. Gezien de verlate startdatum en mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 en 2022 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021), zij het dat het onderzoek naar massawinterverblijfplaats maar beperkt is uitgevoerd met slechts één veldbezoek. Vanwege de laag bufferende eigenschappen van dakkapellen (vierde woonlaag) van de woningen en de beperkte ruimte achter de daklijst en onder de dakpannen is op voorhand uitgesloten dat er massawinterverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn. 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. In de noordoostelijke gevel van de Zoeterwoudesingel 109 is één paarverblijfplaats aanwezig. Dit betreft het pand direct grenzend aan het te bouwen gebouw; vanwege de betreffende gemeentelijke regelgeving moet er in het plangebied tegen die gevel aangebouwd worden. Van paarverblijfplaatsen 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 gaat deze verblijfplaats 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 Hoge Rijndijk 1, Leiden' van 3 augustus 2022 en de aanvullende informatie die is verkregen op 5 april en 5 juni 2023. Deze maatregelen zien onder andere toe op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 11 februari 2022 zijn elf tijdelijke vleermuiskasten van het type Beaumaris midi van Vivara geplaatst aan de gevels van het huizenblok Hoge Rijndijk één tot en met vijf te Leiden. De tijdelijke alternatieve voorzieningen zijn opgehangen conform het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

In de permanente situatie wordt het boeiboord van het appartementencomplex op tenminste zes plaatsen toegankelijk gemaakt, zodat er geschikte ruimte ontstaat voor de gewone dwergvleermuis. Uit het rapport: "Studie appartementengebouw" van 29 januari 2016 blijkt dat het appartementencomplex direct naast een gemeentelijk monumentaal pand wordt gebouwd in een beschermd stadsgezicht. De aanvrager heeft aangegeven de esthetische uitwerking van de maatregelen daarom nog voor te moeten leggen aan de gemeentelijke welstandscommissie. Mocht de welstandcommissie niet akkoord gaan met de voorgestelde uitwerking voor de permanente maatregelen, dan dienen er andere gelijkwaardige maatregelen getroffen conform het meest recente Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). Minimaal een maand voordat deze maatregelen worden uitgevoerd dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 7 en 8.

Indien mogelijk worden hierbij, achter het boeiboord, enkele open voegen aangebracht, waardoor de vleermuizen ook toegang tot de gehele spouwmuur kunnen verkrijgen.

In de directe omgeving van de huidige paarverblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

In de periode tussen 15 april en 15 augustus wordt de paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden.

Aangezien de exacte invliegopening niet is vastgesteld, dient de gehele gevel ongeschikt gemaakt te worden om de gewone dwergvleermuis de kans te geven de verblijfplaats te verlaten. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps over de kier onder de daklijst. Deze worden om de twee meter geplaatst. De rest van de kier wordt opgevuld met schuimrubberen profielen/vulschuim. Ook de paar dakpannen, waar vleermuizen onder zouden kunnen kruipen, worden dichtgezet met exclusionflaps en schuimrubberen profielen/vulschuim. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen de exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 7 graden en een windkracht van <5 Bft) en deze dienen door de ecooloog te worden opgenomen in een logboek. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.



Hiermee wordt voorkomen dat individuen kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

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.

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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden 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 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, onder b sub 3 van de Wnb.

Uit de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 blijkt dat er veel behoefte is aan levensloopbestendige woningen zoals drempelloze appartementen die bereikt kunnen worden met een lift. Door in deze senioren woningen te voorzien, zullen senioren uit de wijk in de door hun gewenste omgeving kunnen blijven wonen. In deze Uitvoeringsagenda wordt ook beschreven dat door levensloopbestendige luxe appartementen aan te bieden gewenste doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Door het realiseren van een appartementencomplex met twaalf luxe appartementen voor senioren wordt niet alleen de aanwezige asbest en de grond gesaneerd (waarover hieronder nog meer), maar verbetert ook het wijkklimaat en het woningaanbod.

Het terrein ligt braak; er zijn fundamenteen aanwezig en een ingestorte schuur. Op het terrein zijn tijdens een asbestinventarisatie op 1 november 2021 door IDDS asbestcementen golfplaten aangetroffen van risicoklasse 2A. De golfplaten bevatten hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Het gehele dak is ingestort en de golfplaten zijn ernstig beschadigd en verweerd. In de huidige vorm, vormt het asbest geen direct risico. Het terrein is omheind, maar kan wel betreden worden omdat de toegang daartoe niet volledig kan worden beperkt. Bij vandalisme en brandstichting kan het asbest zich verspreiden door de omgeving en dit vormt een groot risico voor omwonenden en passanten.

Tevens is de grond verontreinigd en zal deze (verder) gesaneerd moeten worden. Dit blijkt uit het rapport: 'Deelsaneringsplan Hoge Rijndijk 1, Leiden' van 10 mei 2021. Op de locatie is van ca. 1899 tot 2002 een chemische wasserij in werking geweest. De chemische wasserij heeft bodemverontreinigingen met vluchtige olie, minerale olie, vluchtige aromaten en VOCl veroorzaakt. Hoewel de grond in 2012 gesaneerd is tot een stabiel verontreinigingsniveau kan elke verstoring van de bovenste watervoerende laag de verontreiniging weer instabiel maken. Door het beoogde een appartementencomplex met ondergrondse garage te realiseren, wordt de verontreiniging stabiel gemaakt en opgesloten. De grond en watervoerende laag worden ontoegankelijk gemaakt door het aanleggen volledige verharding rond het appartementencomplex. Om dit mogelijk te maken dient de grond, tijdens het bouwrijp maken van de grond, verder gesaneerd te worden. Hiervoor moeten alle



groenelementen, inclusief stobben, verwijderd worden. De fundamenteën worden zodanig aangelegd dat de verontreiniging stabiel wordt 'opgesloten' en geen verdamping van verontreiniging plaats kan vinden.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het genoemde 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

Een alternatieve locatie is er niet, daar het gaat om levensloopbestendige woningen waardoor huidige senioren langer in 'hun wijk' kunnen blijven wonen, zoals volgt uit de hierboven genoemde Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023.

Uit het rapport randvoorwaarden en beeldkwaliteit van 12 september 2016 blijkt dat deze locatie een beeldbepalende locatie is in Leiden. De gemeente heeft daarom bepalingen vastgesteld waaraan bebouwing op dit perceel moet voldoen. Eén van die voorwaarden is het aansluitend aanbouwen aan de bebouwing van de Zoetewoudesingel. Dit betekent dat ook met een alternatieve werkwijze de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de kopgevel van de Zoetewoudesingel zou verdwijnen.

Er is geen alternatieve planning daar de sanering van asbest en bodemverontreiniging aan de veiligheidseisen van de sanering moeten voldoen.

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 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 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.