



Zaaknummer : 01047418
Ons Kenmerk : ODH594890
Datum : 29-6-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 27 oktober 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het slopen van een voormalig zorgcomplex 'Kompass' en het realiseren van nieuwbouw met meerdere hofwoningen en appartementen aan de Monseigneur Aengentlaan 1a te Warmond en is aangevraagd namens van Rhijn Projectontwikkeling B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt aangevraagd 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 en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan van Rhijn Projectontwikkeling B.V.;
- II. de voorschriften 1 tot en met 12 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 27 oktober 2022 en de aanvullende informatie van 12 april 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2028.

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 schriftelijk 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 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 te voren 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-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 'Activiteitenplan Monseigneur Aengenentlaan 1a, Warmond' van 12 juli 2022 en de aanvullende informatie van 12 april 2023. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient te worden opgenomen:
 - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b de 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 logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol inclusief het 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, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een 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 (beschermd) 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 (beschermd) 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;
- 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 ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Monseigneur Aengenentlaan 1a, Warmond' van 12 juli 2022 en de aanvullende informatie van 12 april 2023.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 genoemde maatregel onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, minimaal één maand, voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, e-mailadres vergunningen@odh.nl.
- 8 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a voor de tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na verzenden van deze ontheffing;
 - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk één maand voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige zomerverblijfplaats, één gecombineerd zomer- en paarverblijfplaats en één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis die loopt van 15 april en 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige (vs. 4). De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 7 graden, droog en een windkracht van <5 Bft) en dienen door de deskundige te worden opgenomen in een logboek. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek door een ecologisch deskundige 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 Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per strekkende meter, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rugvulling of rondschuim. Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten af te sluiten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.
- 11 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden door een ecologische 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.
- 12 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs. 4). Na inachtneming van een gewenningsperiode, van zes maanden voorafgaand aan de start van het parseizoen en minimaal drie maanden (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen voor zomerverblijfplaatsen) is voldaan, waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de ecologische 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 (bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren) dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden en binnen een maand dient een afschrift van dat contract te worden toegezonden aan Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs.1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 27 oktober 2022 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag betreft het slopen van een voormalig zorgcomplex 'Kompas' en het realiseren van nieuwbouw met meerdere hofwoningen en appartementen aan de Monseigneur Aengenentlaan 1a te Warmond en is aangevraagd namens van Rhijn Projectontwikkeling B.V.. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt aangevraagd 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 en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2026.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan Monseigneur Aengenentlaan 1a, Warmond, EcologieWerkt, 12 juli 2022;
- Nader onderzoek beschermde soorten Wet natuurbescherming, EcologieWerkt, 14 juni 2022;
- Quickscan Wet natuurbescherming Het Kompas – Groot Seminarie, Warmond, IDDS, kenmerk: A0877-03/QS/DME/rap2, 20 september 2021;
- Aanvulling Ontheffingsaanvraag-1, Voorzieningen voor de lokale populatie gewone dwergvleermuis;
- Ontheffing Wnb – Mariënhof – aanvraag openbaar belang;
- 2_300-overzichtsgevels;
- 20-00802PO – overzichtsgevels inbouwstenen vleermuizen;
- 20-00802PO – Definitief ontwerp 000 ALGEMEEN Presentatie welstand;
- 20-00802PO – Projectplanning voorlopig;
- Datum en tijd foto's van de gerealiseerde mitigerende maatregelen;
- Groot Seminarie te Warmond, Integraal plan, Mariengaerde Warmond Exploitatie BV;
- VK MP 04 Vleermuizenkast Vivara Pro;
- VK SK 01 Vleermuizenkast Vivara Pro;
- Vleermuiskasten nieuwbouw.

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 27 maart 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 12 april 2023 hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Aanvullende informatie, Monseigneur Aengenentlaan 1 Warmond, zaaknummer 01047418, Van Rhijn Projectontwikkeling B.V., 12 april 2023;
- Aangepaste planning Mariënhof Warmond, project: project1.mpp, 12 april 2023
- foto's mitigerende maatregelen.



-

Verlenging

Met de toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 30 november 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 van nature in Nederland in het wild levende 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

In het plangebied zal het voormalig zorgcomplex 'Kompas' worden gesloopt en vervangen worden voor twee woonblokken met hofwoningen en appartementen met ondergrondse garage in de bouwstijl vergelijkbaar met de omliggende gebouwen in het ontwikkelingsplan 'Groot Seminarie Warmond'. De herontwikkeling is onderdeel van het herstel van de cultuurhistorische waarden van het terrein.

De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden starten na het verlenen van ontheffing en zal naar verwachting tot en met juni 2026 duren. 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 het najaar van 2020 en het voorjaar van 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol (2017 en 2021), zij het dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Wegens de slechte staat en de beperkte bufferende eigenschappen van de bebouwing zijn de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen namelijk op voorhand uitgesloten. 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. Er zijn in totaal drie verblijfplaatsen aangetroffen. Binnen het plangebied is één zomerverblijfplaats waargenomen in een hofje aan de westkant van het gebouw, op de overgang tussen de daklijst en muur. Eén gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats is aangetroffen aan de noordoostzijde van het gebouw op de overgang tussen de daklijst en de muur. Daarnaast is één paarverblijfplaats aangetroffen aan de zuidwestkant van het gebouw op de overgang tussen de daklijst en de muur. Van zomer- en 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 gaan deze 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 tot een minimum te beperken worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in hoofdstuk vier van het 'Activiteitenplan Monseigneur Aengentlaan 1a, Warmond' van 12 juli 2022 en de aanvullende informatie van 12 april 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 worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologische deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan drie verblijfplaatsen (één zomerverblijfplaats, één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats en één paarverblijfplaats) met mogelijk milde winterfunctie van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 4 februari 2022 zijn zestien tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen van het type VK MP 04 van Vivara Pro en één tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen van het type VK SK 01 gerealiseerd binnen een straal van 200 meter van de huidige verblijfplaatsen. Daarnaast is aangetoond in het document: 'Aanvulling ontheffingsaanvraag' van 27 oktober 2022 dat er voldoende alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig zijn die zich buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. In de permanente situatie worden zestien inbouwkasten geplaatst van het type IB VL 08 van Vivara Pro. De locatie van de inbouwstenen zijn aangegeven op de gevel-tekeningen: '2_300-overzicht gevels'. Deze voorzieningen worden conform het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) gerealiseerd. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende mogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis.

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden in de actieve periode, welke loopt van 15 april tot en met 15 oktober, één zomerverblijfplaats, één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats en één paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Aanlichten en het creëren van tocht achten wij onvoldoende effectief om te dienen als methodiek voor ongeschikt maken. Derhalve is in de voorschriften 9 en 10 beschreven dat dit wordt uitgevoerd door het dichtzetten van alle geschikte openingen met exclusion flaps. Deze methode dient minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek door een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Dit is opgenomen in de voorschriften. Daarmee 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).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Warmond. 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 herontwikkeling van het voormalig zorgcomplex 'Kompas' aan de Aengentlaan 1a te Warmond niet leidt tot verslechtering van de instandhouding van 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 maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het ecologisch werkprotocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van 'de volksgezondheid, 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.

De ontwikkeling van Mariënhof, waar de sloop van het voormalig zorgcomplex 'Kompas' deel van uitmaakt, is onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling van het Groot Seminarie in Warmond. Het Groot Seminarie is de afgelopen jaren en wordt in de komende jaren herontwikkeld tot een woongebied waarin voor zowel kopers als huurders, starters, doorstromers, gezinnen, senioren én zorgbehoevende ouderen kunnen wonen. Gemeente Teylingen heeft in 2021 het Integraal Plan voor het Groot Seminarie vastgesteld en met het bestemmingsplan voor Groot Seminarie Warmond op 3 november 2022 de betreffende bestemming gewijzigd naar wonen in combinatie met de waarde archeologie en waarde beschermt dorpsgezicht. Het voormalig zorgcomplex 'Kompas' voldoet niet aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht en zorgt voor een matige tot slechte beeldkwaliteit. Door dit complex te slopen en het nieuwe complex Mariënhof te bouwen wordt niet alleen voldaan aan de overeengekomen huizenvoorraad, maar ook aan het herstel van het cultuur historisch erfgoed en het beschermde dorpsaanzicht. Er is sprake van een gemixt programma van 107 huurwoningen, 51 koopwoningen en 41 zorgeenheden. De huurwoningen zijn gesitueerd in het reeds opgeleverde Mariëngaerde, de zorgwoningen zijn gesitueerd in het reeds opgeleverde Mariënhaven en de koopwoningen moeten worden gerealiseerd in de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof.

Voor Mariënhof geldt dat er 51 woningen zullen worden gebouwd, in de vorm van rijtjeswoningen en appartementen van drie woonlagen met kap, in diverse prijsklassen voor diverse doelgroepen. Deze worden gerealiseerd in de vorm van twee kleine hoven en één grotere hof met een cultuur historisch passende façade. In de eerste hof zal de gemeenschappelijke buitenruimte ingericht worden als een historische kruidentuin (op het dak van een parkeergarage). De buitenruimte van het tweede hof vormt een verbinding naar het landschapspark rond de hoven met een grote boom als hoofdornament. De buitenruimte van het derde hof zal ingericht worden zoals passend is voor de entree in de stijl van de Franse School. Deze gezamenlijke groene buitenruimte voor een gemengde doelgroep zal sociale interactie bevorderen en daardoor sociaal gunstige effecten hebben, wat bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners. Deze groene buitenruimtes zullen ook een positieve uitbreiding betekenen van het foerageergebied van de vleermuizen (mits er met de verlichting rekening gehouden wordt met de vleermuizen) omdat insecten aangetrokken zullen worden door de begroeiing en de luwte van de gebouwen.

In het Energieakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Daarnaast heeft



Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. Het Groot Seminarie van Warmond is grotendeels in de negentiende eeuw gebouwd en voldoet niet aan de huidige klimaatdoelstellingen. Mariengaerde en Marienhaven zijn reeds gerenoveerd en verduurzaamd. ‘Het Kompas’ is een gebouw in slechte staat en zonder enige cultuur historische waarde. Door de sloop van het gebouw, worden 51 woningen gerealiseerd met minimaal energielabel A. Nieuwe woningen met energielabel A of hoger zullen een verbetering betekenen ten opzichte van de stookkosten en CO₂ uitstoot van het huidige gebouw. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het genoemde 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 onderbouwd is om de negatieve effecten op , die als gevolg van de uitvoering van de activiteit optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden vanwege het integrale gebiedsplan van Groot Seminarie te Warmond. De Marienhof is onderdeel van het integrale gebiedsplan en kan daardoor niet op een andere locatie gerealiseerd worden. Vanwege de slechte staat van het huidige gebouw ‘Het Kompas’ en de matige tot slechte beeldkwaliteit is het noodzakelijk om het gebouw te slopen en is renovatie niet mogelijk omdat dit afbreuk doet aan het beschermde dorpsgezicht.

In de planning wordt optimaal rekening gehouden met de beschermde soort. 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 voldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan 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 Teylingen 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.