



Zaaknummer : 01028407
Ons Kenmerk : ODH522219
Datum : 11-07-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 6 april 2022 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het slopen van twee appartementencomplexen aan de Nieuwstraat 102 tot en met 138 (even) en de Venestraat 112 tot en met 180 (even) te Leidschendam en het realiseren van drie appartementencomplexen te Leidschendam op bovengenoemde adressen en Nieuwstraat 86 tot en met 102 (even) en is aangevraagd namens Stichting WoonInvest. 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 1 oktober 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen aan Stichting WoonInvest;
- II. de voorschriften 1 tot en met 15 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 24 januari en 30 maart 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2032.

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 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 maand 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'. 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 in het kader van de Wet natuurbescherming' van 23 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 24 januari en 30 maart 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. 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 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. In het logboek dient tenminste te worden opgenomen:
 - a. een verslag van het ongeschikt maken en vrijgave van de start van de werkzaamheden;
 - b. de tijden en datums wanneer de werkzaamheden zijn gestart en beëindigd;
 - c. wanneer er extra contactmomenten zijn geweest met de uitvoerders en de initiatiefnemer.



4. De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
5. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis in het kader van de Wet natuurbescherming' van 23 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 24 januari en 30 maart 2023.
6. Indien een of meerdere in voorschrift 5 genoemde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
7. Tijdig, uiterlijk één maand, voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
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 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

Gewone dwergvleermuis

9. Voorgaand aan de werkzaamheden dient te worden vastgesteld waar de vliegroutes rond het plangebied aanwezig zijn. Dit dient uitgevoerd te worden door middel van één veldbezoek van twee uur vanaf zonsopgang in de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis, met minimaal twee waarnemers. De aangetroffen vliegroute(s) dienen vrij gehouden te worden van obstructies en (bouw)verlichting, met een zone van 7,5 meter aan beide zijdes van de vliegroute(s), in de periode van 1 april tot en met 31 oktober. De resultaten van het vliegroute-onderzoek en de controles op juiste toepassing van dit voorschrift dienen genoteerd te worden in het logboek.
10. Het ongeschikt maken van deze verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (vs. 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (vs. 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 mei of tussen 15 juli tot en met 15 oktober. Dit is buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis; en,

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, voortkomend uit of 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;
- 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.



- b. om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen doorzichtige exclusion flaps te worden geplaatst op de invliegopeningen, en dient deze handeling te worden opgenomen in het logboek; en,
 - c. het aanlichten van de gevels om ingebruikname van de verblijfplaatsen te voorkomen, mag alleen worden toegepast als aanvulling op het gebruik van exclusion flaps. De verlichting dient te worden aangezet vanaf middernacht tot zonsopkomst en pas nadat zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. Voorafgaand dienen de weersomstandigheden gunstig te zijn geweest. Dit dient te worden opgenomen in het logboek; en,
 - d. de weringsmaatregelen dienen minimaal vijf aaneengesloten dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet (minimaal 12 graden en een windkracht van minder dan 3 Bft) en deze dienen te worden opgenomen in het logboek; en,
 - e. om alternatieve openingen, anders dan de aangetroffen vliegopeningen af te sluiten is het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim niet toegestaan;
 - f. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een doorzichtige exclusion flap, toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen exclusion flaps mag maximaal 1 meter zijn; en,
 - g. na het ongeschikt maken en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een ochtendcontrolebezoek door de 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. Controlebezoeken dienen te worden opgenomen in het logboek.
11. Er dienen vier tijdelijke voorzieningen geschikt als (massa)winterverblijfplaats gerealiseerd te worden. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
- a. aan de Tol 262 tot en met 300 en de Tol 302 tot en met 340 in de gevel van het trappenhuis dienen twee voorzieningen gerealiseerd te worden. Hiervoor dient de spouwmuur aan de noordwestzijde en zuidwestzijde (in beide gebouwen) toegankelijk gemaakt te worden middels enkele open stootvoegen, 30-40 cm onder de dakrand. Tevens dienen twee ventilatieroosters op grondniveau van een halve steen groot aan de zuidwestzijde aangebracht te worden. Daarnaast dient één vleermuiskast van het type VMPW1 van Unitura op beide gebouwen geplaatst te worden;
 - b. aan de Tol 56 tot en met 250 en de Tol 55 tot en met 249 in de spouwmuren van de boiler ruimten dienen twee voorzieningen gerealiseerd te worden. Hiervoor dient de spouwmuur aan de noordwestzijde en zuidwestzijde (in beide gebouwen) toegankelijk gemaakt te worden middels enkele open stootvoegen, 30-40 cm onder de dakrand. Tevens dienen twee ventilatieroosters op grondniveau van een halve steen groot aan de zuidwestzijde aangebracht te worden. Daarnaast dient één vleermuiskast van het type VMPW1 van Unitura op beide gebouwen geplaatst te worden;
 - c. de tijdelijke wintervoorzieningen dienen tenminste één nazomerzwermp periode en één winterperiode voorafgaand aan de sloop van Nieuwstraat 104 tot en met 138 gerealiseerd te worden. Deze dienen tenminste tot vier nazomerperiodes en de aansluitende winterperiodes na het realiseren van de permanente voorzieningen in stand gehouden te worden;
 - d. twee van deze vier tijdelijke voorzieningen als (massa)winterverblijfplaats, dienen permanent te zijn. Aan de hand van de monitoring, zie voorschrift 15, dient bepaald te worden welke twee voorzieningen dit zijn.



12. De tijdelijke voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de tijdelijke voorzieningen minimaal twee 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 wordt. Deze controles dienen plaats te vinden in begin april en eind augustus. De controlemomenten en de constatering dienen te worden opgenomen in het ecologisch logboek. Niet meer in gebruik zijnde vogelnesten in de vleermuiskasten, van niet jaarrond beschermde vogelsoorten, dienen verwijderd te worden. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Indien wordt geconstateerd dat de tijdelijke voorzieningen 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.
13. Deze tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de permanente voorzieningen functioneel zijn en de gewenningsperiode in acht genomen is. Deze gewenningsperiode is één jaar. De verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige op het gebied van de soorten (zie voorschrift 4). Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten.
14. Er dienen permanente voorzieningen gerealiseerd te worden in de nieuwbouw. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - a. er dienen vier kopse gevels geschikt gemaakt te worden als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats door het aanbrengen open stootvoegen 30 cm onder de dakrand en het in de gehele spouwmuur aanbrengen van Heraklithplaten op de isolatieplaten;
 - b. er dienen twee kopse gevels geschikt gemaakt te worden als (massa)winterverblijfplaats door het aanbrengen van open stootvoegen 30 cm onder de dakrand én het ongeïsoleerd laten van de spouw en het aanbrengen van ventilatieopeningen net boven de grond;
 - c. er dienen minimaal acht voorzieningen bestaande uit twee verticaal geschakelde kasten van type Tichelaar groot (of vergelijkbaar), geschikt als kraamverblijfplaats, in de gevels ingebouwd te worden;
 - d. er dienen minimaal twintig permanente voorzieningen bestaande uit geschakelde kasten van het type VMPM1 en VMPM1u (of vergelijkbaar), die geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats, in de gevels ingebouwd te worden.
15. De effectiviteit van de permanente voorzieningen voor de (massa)winterverblijfplaatsen en de kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen te worden gemonitord door de ecologisch deskundige (vs. 4). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen als (massa)winterverblijfplaats en kraamverblijfplaats. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de monitoring dient te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar na voltooiing van de nieuwbouwwerkzaamheden en het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen, conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en (massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol, en met minimaal twee waarnemers;
 - b. de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 januari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - i) de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, warmtecamera etc.), wie de veldbezoeken heeft uitgevoerd en de waarnemingen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - ii) een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;



- iii) indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen aanvullende maatregelen worden opgelegd of kan de monitoringsverplichting en de instandhouding van de tijdelijke voorziening (massa) winterverblijfplaats eerder worden beëindigd in overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

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.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 april 2022 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag betreft het slopen van twee appartementencomplexen aan de Nieuwstraat 102 tot en met 138 (even) en de Venestraat 112 tot en met 180 (even) te Leidschendam en het realiseren van drie appartementencomplexen te Leidschendam op bovengenoemde adressen en Nieuwstraat 86 tot en met 102 (even) en is aangevraagd namens Stichting WoonInvest. 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 1 oktober 2027.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Natuurtoets De Bres, Leidschendam, Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN tbv Uitvoeringsprojecten, Antea Group, met kenmerk 0463954.100, 23 september 2020;
- Nader onderzoek vleermuizen De Bres te Leidschendam, Antea Group, met kenmerk 0463954.100, 2 november 2021;
- Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis. In het kader van de Wet natuurbescherming. Plangebied: Nieuwstraat 104-138 en de Venestraat 112-180, Leidschendam, Ecoresult B.V., met kenmerk ER20220303v01, van 23 maart 2022;

Procedure

Artikel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 20 december 2022 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 24 januari en 30 maart 2023 zijn de volgende aanvullende gegevens ontvangen;

- E-mail 'Reactie aanvullende vragen Plangebied: De Bres in Leidschendam', Ecoresult B.V., van 24 januari 2023.
- Notitie Reactie Verzoek Aanvullingen Ontheffing Wet Natuurbescherming, Ecoresult B.V., met kenmerk: NER20221222v01, van 20 januari 2023;
- Notitie locaties vleermuiskasten, Ecoresult B.V., met kenmerk NER20220504v01, van 6 mei 2022;
- E-mail 'Nieuw plan inbouwkasten De Bres in Leidschendam', Ecoresult B.V., van 30 maart 2023;
- Nieuwstraat Venestraat Leidschendam, met kenmerk 2108-655, Boele & van Eesteren, van 15 maart 2023;
- Woninglijst met asbest, Oesterbaai, 16 maart 2016;
- Rapport Veilig en gezond wonen: Nieuwstraat 132, CAG met kenmerk 3194P0019W (GWE), van 14 januari 2022;
- Rapport Veilig en gezond wonen: Venestraat 138, CAG met kenmerk 3194P0019W (GWE), van 3 februari 2022;
- Rapport Veilig en gezond wonen: Venestraat 154, CAG met kenmerk 3194P0019W, van 1 februari 2022



- Prestatieafspraken sociaal wonen 2021-2024, Huurdersraad Vidomes, Huurdersvereniging Respectus en de woningcorporaties Vidomes, WoonInvest en de gemeente Leidschendam, met kenmerk 1551.
- Gevelbeeld Nieuwstraat Venestraat, Boele & van Eesteren, van 30 november 2021.

Ambtshalve zijn vijf documenten aan de aanvraag toegevoegd:

- Soortgericht onderzoek Complex de Tol te Leidschendam, Aqua-Terra Nova B.V., met kenmerk 190560/AQT302FF/SJ, van 13 oktober 2019;
- Natuuronderzoek Klaverweide 2-52, De Tol 55-249 en de Tol 56-250 Leidschendam-Voorburg. E.C.O.Logisch B.V. concept, concept met kenmerk ARVL2123 van 26 november 2021;
- Natuuronderzoek Klaverweide 2-52, De Tol 55-249 en de Tol 56-250 Leidschendam-Voorburg. E.C.O.Logisch B.V., concept met kenmerk ARVL2217, van 25 augustus 2022;
- Activiteitenplan en ontheffingsaanvraag De Tol, Complexen 2516 en 2517 Leidschendam WoonInvest, Arcadis Nederland B.V., met kenmerk: D10059630:21, van 6 april 2023;
- Notitie locaties vleermuiskasten, Ecoresult B.V., met kenmerk NER20230330v01, van 30 maart 2023.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 26 april 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;
- 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

Stichting WoonInvest is voornemens de wooncomplexen aan de Nieuwstraat 104 tot en met 138 en de Venestraat 112 tot en met 180 te Leidschendam in het jaar 2023 te slopen en op de vrijgekomen gronden en op het naastgelegen perceel aan de Nieuwstraat 86 tot en met 102 binnen twee jaar drie nieuwe appartementen complexen te bouwen. De sloopwerkzaamheden staan gepland te starten na de ontheffingverlening en nadat vleermuizen uit de bebouwing geweerd zijn. De nieuwbouwwerkzaamheden eindigen circa december 2025. In verband met de monitoringsverplichting ten aanzien van kraamverblijfplaatsen en de (massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, hebben wij een langere ontheffingsperiode aangehouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of er sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het nader onderzoek is, voor wat betreft de aanwezigheid van verschillende typen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, conform het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus) uitgevoerd. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de verblijfplaatsen in het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Een gericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vliegroutes is niet uitgevoerd. Om die reden hebben wij in voorschrift 9 opgenomen dat er één extra veldbezoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van vliegroutes in en nabij het plangebied. Dit veldbezoek dient uitgevoerd te worden in de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis met tenminste twee waarnemers. Met deze extra inspanning zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is.

In totaal zijn in het plangebied drie kraamverblijfplaatsen, elf zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één (massa)winterverblijfplaats aangetroffen. Deze zijn aangetroffen op de volgende locaties:

Nieuwstraat 104 tot en met 138:

- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde, op de eerste etage in de spouw onder het raamkozijn, rechts van het vijfde balkon (vanaf rechts);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde, op de eerste etage in de spouw onder het raamkozijn, tweede balkon (vanaf rechts);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde, op de eerste etage in de spouw onder het raamkozijn, links van het eerste balkon (rechts naast de trap);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde, op de tweede etage in de spouw onder het raamkozijn, links van het eerste balkon (vanaf rechts);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de tweede etage, in de spouw onder het raamkozijn, links van het derde balkon (vanaf rechts);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de derde etage in de spouw onder het raamkozijn, rechts naast het vierde balkon (vanaf rechts);
- één kraamverblijfplaats aan de zuidzijde op de derde etage in de spouw onder het raamkozijn, links van het eerste balkon (vanaf rechts op de derde etage). Hier zijn 29 individuen aangetroffen;
- één kraamverblijfplaats aan de zuidzijde op de derde etage in de spouw onder het raamkozijn, rechts van het vijfde balkon (vanaf links) Hier zijn dertig individuen aangetroffen;
- één massawinterverblijfplaats aan de zuidzijde op de tweede etage, in de spouw onder het raamkozijn, rechts van het vijfde balkon (vanaf rechts). Hier zijn zes nazomerzweremde individuen aangetroffen.

Venestraat 112 tot en met 180:

- één zomerverblijfplaats aan de noordzijde op de tweede etage in de spouwmuur onder de witte verticale balk tussen de grote ramen, links van het tweede balkon (vanaf rechts);



- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de eerste etage in de spouwmuur onder het raamkozijn, links van het derde balkon (vanaf rechts);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de tweede etage in de spouwmuur onder het raamkozijn, links van het tweede balkon (vanaf links);
- één kraamverblijfplaats aan de zuidzijde op de tweede etage in de spouwmuur onder het raamkozijn, rechts van het vijfde balkon (vanaf links), hier verbleven achttien dieren;
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de derde etage in de spouwmuur onder het raamkozijn, tussen het vierde en vijfde balkon (vanaf links);
- één zomerverblijfplaats aan de zuidzijde op de derde etage in de spouwmuur onder de witte balk tussen de ramen.

Van één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis kon de exacte locatie niet vastgesteld worden, omdat de gewone dwergvleermuis niet in- of uitvliegend is waargenomen. Aan de hand van het baltsgedrag van deze vleermuis, kan aangenomen worden dat deze zich zeer waarschijnlijk in het gebouw Nieuwstraat 104 tot en met 138 of Venestraat 112 tot en met 180 bevindt.

Van kraam-, 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 als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan alle aanwezige verblijfplaatsen in het plangebied verloren. 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 in het kader van de Wet natuurbescherming', van 23 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 24 januari en 30 maart 2023. De maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de huidige bebouwing buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en het tijdig treffen van mitigerende en compenserende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis

Vliegroute

Om verstoring op vliegroute(s) van de gewone dwergvleermuis te voorkomen, hebben wij in voorschrift 9 opgenomen dat een zone van 7,5 meter aan beide zijdes van de vliegroute(s) vrij blijft van uitstraling van (bouw)verlichting tijdens de werkzaamheden.

Tijdelijke voorzieningen

In 2018 zijn vier tijdelijke voorzieningen van het type VK WS 03 van Vivara Pro geplaatst aan de west- en oostgevel Nieuwstraat 129 tot en met 139 die geschikt zijn als paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis.

Op 18 en 19 april 2022 zijn twaalf tijdelijke voorzieningen van het type VK SK 01 van Vivara Pro geplaatst die geschikt zijn voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis op de volgende locaties:

- Nieuwstraat 131 tot en met 139, één op de westelijke gevel;
- Nieuwstraat 141 tot en met 151, één op de oostelijke gevel;
- De Tol 8, twee op de zuidwestelijke, twee op de noordwestelijke en twee op de zuidoostelijke gevel;
- De Oude Bleijk 2, twee op de zuidwestelijke één op de noordoostgevel en één op de zuidoostelijke gevel.



Op 18 en 19 april 2022 zijn 44 tijdelijke voorzieningen van het type ANS-1 van de Veldshop geplaatst die geschikt zijn voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis op de volgende locaties:

- Weidestraat 1-37, drie op de oostelijke en zuidelijke gevel;
- Weidestraat 101, twee op de zuidelijke gevel;
- Weidestraat 89, drie op de noordelijke gevel;
- Nieuwstraat 58, twee op de westelijke gevel;
- Nieuwstraat 66, twee op de oostelijke gevel;
- Nieuwstraat 70, twee op de westelijke gevel;
- Nieuwstraat 76, twee op de oostelijke gevel;
- De Oude Bleijk 2, vier op de zuidwestelijke, twee op noordoostelijke en twee op noordwestelijke gevel;
- Jagerstraat 2, twee op de zuidwestelijke gevel;
- Jagerstraat 14, twee op de noordoostelijke gevel;
- Box Achterom 1, twee op de noordelijke gevel;
- Achterom 3, twee op de noordelijke gevel;
- Achterom 7, twee op de zuidelijke gevel;
- Venestraat 90, twee op de westelijke gevel;
- Venestraat 98, twee op de oostelijke gevel;
- De Tol 8, één op de zuidwestelijke, twee op noordwestelijke, één op noordoostelijke en één op zuidoostelijke gevel;
- De Horre 1, één op de zuidoostelijke gevel.

Uit het rapport 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 30 maart 2023 blijkt dat de groep de diverse tijdelijke voorzieningen reeds gevonden heeft en in gebruik heeft genomen als kraam- en zomerverblijfplaats. Deze tijdelijke voorzieningen zijn qua omvang, aantal en plaatsing conform het Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) (hierna: het kennisdocument) gerealiseerd. Gezien de grotere druk die op deze populatie ontstaat door het uitvoeren van de werkzaamheden dienen deze tijdelijke voorzieningen tenminste tot één jaar na afronding van de werkzaamheden behouden te blijven. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 10.

Tijdig, voor 1 augustus 2023, worden op de volgende locaties voorzieningen gerealiseerd geschikt zijn als (massa)winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, dit hebben wij opgenomen in voorschrift 11, onder a en b:

- De Tol 56 tot en met 250, toegankelijk maken van de spouw van liftschacht door het aanbrengen van extra open stootvoegen, het toevoegen van lage ventilatieopeningen en plaatsing van één vleermuiskast VMPW1 van Unitura;
- De Tol 55 tot en met 249, toegankelijk maken van de spouw van liftschacht door het aanbrengen van extra open stootvoegen, het toevoegen van ventilatieopeningen en plaatsing van één vleermuiskast VMPW1 van Unitura;
- De Tol 262 tot en met 300, toegankelijk maken van de spouw door het aanbrengen van extra open stootvoegen, het toevoegen van lage ventilatieopeningen en plaatsing van één vleermuiskast VMPW1 van Unitura;
- De Tol 302 tot en met 346, toegankelijk maken van de spouw door het aanbrengen van extra open stootvoegen, het toevoegen van lage ventilatieopeningen en plaatsing van één vleermuiskast VMPW1 van Unitura

Gezien de grotere druk op deze populatie en afwezigheid van andere (massa)winterverblijfplaatsen in de directe omgeving dienen de tijdelijke voorzieningen als (massa)winterverblijfplaats tenminste tot vier jaar na afronding van de werkzaamheden behouden te blijven. Twee van deze voorzieningen dienen permanent te zijn. Dit hebben wij opgenomen in voorschrift 12, onder c en d.



In voorschrift 12 is opgenomen dat de voorzieningen te allen tijde functioneel dienen te blijven en minimaal twee keer per jaar, begin april en eind augustus, door een ecologisch deskundige gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.

Permanente voorzieningen

De nieuwbouw wordt in één bouwstroom gerealiseerd, te beginnen bij Nieuwstraat 86 tot en met 102 (blok 3), Nieuwstraat 104 tot en met 138 (blok 2) en de Venestraat 112 tot en met 180 (blok 1). De nieuwe permanente voorzieningen, worden één jaar na de totale sloopwerkzaamheden gefaseerd beschikbaar.

In totaal worden er:

- a. vier kopse gevels geschikt gemaakt als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats door het aanbrengen van open stootvoegen 30 cm onder de dakrand en in de gehele spouwmuur het aanbrengen van Heraklithplaten op de isolatieplaten;
- b. twee kopse gevels geschikt gemaakt als (massa)winterverblijfplaats door het aanbrengen van open stootvoegen 30 cm onder de dakrand, én het ongeïsoleerd laten van de spouw en het aanbrengen van ventilatieopeningen bij de grond;
- c. acht vleermuiskasten in de gevels ingebouwd, door twee verticaal geschakelde kasten van het type Tichelaar groot (of vergelijkbaar), die geschikt zijn als kraamverblijfplaats;
- d. twintig permanente voorzieningen in de gevels ingebouwd, bestaande uit geschakelde kasten van het type VMPM1 en VMPM1u van Unitura (of vergelijkbaar), die geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats.

Deze voorzieningen worden als volgt geplaatst:

In blok 1 (voormalig Venestraat 112 tot en met 180):

- in de zuidgevel: één permanente voorziening geschikt als kraamverblijfplaatsen en vier permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;
- in de noordgevel: twee permanente voorziening geschikt als kraamverblijfplaatsen en zeven permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;
- in de oostgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als vleermuisverblijfplaats, die geschikt zijn als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats;
- in de westgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als vleermuisverblijfplaats, die geschikt zijn als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats;

In blok 2 (voormalig Nieuwstraat 102 tot en met 138):

- in de noordgevel: één permanente voorziening geschikt als kraamverblijfplaatsen en drie permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;
- in de zuidgevel: twee permanente voorzieningen geschikt als kraamverblijfplaatsen en vier permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;
- in de oostgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als vleermuisverblijfplaats, die geschikt zijn als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats;
- in de westgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als (massa)winterverblijfplaats (door het niet isoleren) en het in de gevel inbouwen van twee vleermuiskasten van het type VMPW1 van Unitura.

in blok3 (voormalig Nieuwstraat 86-102):

- in de noordgevel één permanente voorziening geschikt als kraamverblijfplaatsen en één permanente voorziening geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;
- in de zuidgevel één permanente voorziening geschikt als kraamverblijfplaatsen één permanente voorziening geschikt als zomer- en paarverblijfplaats;



- in de oostgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als vleermuisverblijfplaats, die geschikt zijn als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats;
- in de westgevel: gehele spouw wordt geschikt gemaakt als (massa)winterverblijfplaats (door het niet isoleren) en het in de gevel inbouwen van twee vleermuiskasten van het type VMPW1 van Unitura.

De voorzieningen voor kraamverblijfplaatsen komen niet overeen met de afmetingen die in het kennisdocument worden genoemd. Er zijn tenminste twee geschakelde vleermuiskasten van het type Tichelaar groot nodig om te voldoen aan de afmetingen die in het kennisdocument zijn aangegeven. Daarom hebben wij voorschrift 14, onder c, opgenomen.

Hiermee worden de permanente voorzieningen verspreid over de drie gebouwen, en op diverse oriëntaties en diverse hoogten gerealiseerd. De inbouwvoorzieningen krijgen hierdoor diverse microklimaten geschikt voor de in het plangebied aanwezige vleermuisfuncties. Deze locaties komen zoveel mogelijk overeen met de oorspronkelijke situatie. Daarmee worden deze voorzieningen conform het kennisdocument gerealiseerd.

Cumulatieve effecten

Als gevolg van sloopwerkzaamheden van het appartementencomplex de Nieuwstraat 86-102, is in 2018 een paarverblijfplaats vernietigd. Als gevolg van deze sloopwerkzaamheden gaan in het plangebied drie kraamverblijfplaatsen, elf zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één (massa)winterverblijfplaats verloren. De aangetroffen kraam- en zomerverblijfplaatsen zijn onderdeel van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in het zuidoostelijk deel van Leidschendam. Een aanzienlijk deel van de verblijfplaatsen van deze populatie vleermuizen is aanwezig in dit plangebied en een ander plangebied 'De Tol', waarvoor ook een procedure ontheffing Wnb is gestart. In deze kraamgroep zijn tenminste dertig vrouwtjes aangetroffen. In dit plangebied is ook een (massa)winterverblijfplaats aanwezig. De winterpopulatie is een onbekende veelvoud van het aantal dieren, dat bij het nazomerzwermen werd waargenomen. In de directe omgeving zijn geen andere (massa)winterverblijfplaatsen bekend.

Naast het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan Nieuwstraat en Venestraat, is WoonInvest tevens voornemens om op de nabijgelegen locatie De Tol twee appartementencomplexen te renoveren en te isoleren. Als gevolg van deze werkzaamheden worden in dat plangebied twee kraamverblijfplaatsen, twaalf zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verstoord. Hiervan worden enkel één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats vernietigd. Voor dit project zijn tijdig tijdelijke voorzieningen geplaatst voor dezelfde groep vleermuizen. Hier zijn 72 vleermuiskasten opgehangen rond De Tol. Deze kasten hangen allen binnen 300 meter, en grotendeels binnen 200 meter afstand van de Nieuwstraat. Uit het rapport 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 30 maart 2023 blijkt dat voornamelijk de tijdelijke voorzieningen langs de Nieuwstraat reeds gevonden en in gebruik genomen zijn als kraam- en zomerverblijfplaats.

Naast deze twee ingrepen van Stichting WoonInvest staan er in de omgeving van dit plangebied voor de periode tussen 2024 en 2026 nog diverse andere ingrepen gepland in de bouwsubstantie van Leidschendam, waaronder de na-isolatie van nog eens vier complexen aan De Tol, welke allen van (mogelijke) invloed kunnen zijn op de staat van instandhouding van dezelfde groep gewone dwergvleermuizen. Stichting WoonInvest heeft met woonstichting Vidomes afgestemd de werkzaamheden aan gebouwen rond het gebied De Tol niet tegelijkertijd te laten plaatsvinden en deze werkzaamheden zo ruim mogelijk te faseren. Met de gemaakte afspraken omtrent het gefaseerd werken, achten wij het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis met de huidige functies in de omgeving aanwezig blijft.

Voor de locatie Nieuwstraat 86 tot en met 102 bestaan nog verplichtingen uit een eerdere afgegeven beschikking (met kenmerk: ODH-2018-00081888 van 11 oktober 2018). Hier was voor de sloop van dit complex één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Voor deze verblijfplaats zijn tijdelijke voorzieningen



aangebracht die in de directe omgeving nog aanwezig, blijkt uit de 'Notitie locaties vleermuiskasten' van 30 maart 2023. Aangezien mannetjes vleermuizen en vrouwtjes gedurende een deel van het jaar gescheiden van elkaar leven en elkaar niet in de verblijfplaatsen dulden is het uitvoeren van deze maatregel noodzakelijk. Om die reden hebben wij in voorschrift 14, onder d, opgenomen dat vier permanente vleermuiskasten gerealiseerd dienen te worden. Dit aantal is meegeteld in de in totaal twintig te realiseren permanente voorzieningen, geschikt als zomer- en paarverblijfplaats. Het alsnog uitvoeren van deze maatregel is tevens opgenomen in het activiteitenplan.

Mede gezien het grote aantal verblijfplaatsen en ruimtelijke ontwikkelingen in het zuidoostelijk deel van Leidschendam, en het grote belang van kraamverblijfplaatsen en (massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor het in het gebied blijven van de soort, achten wij het noodzakelijk om een monitoringsverplichting op te leggen om te waarborgen dat de staat van instandhouding zowel tijdelijk als permanent goed is en blijft. Dit en andere voorwaarden hebben wij opgenomen in voorschrift 15.

Op grond van het vorenstaande en met inachtneming van de voorschriften en de opgelegde monitoringsverplichting, zijn wij van mening dat de getroffen maatregelen 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 staat van 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 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 'de volksgezondheid, 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 en onder 3, van de Wnb.

De woningen in de twee appartementencomplexen zijn niet meer toekomstbestendig. De woningen zijn aan het einde van hun technische levensduur en zijn dringend aan vervanging toe. In de twee appartementencomplexen is op verschillende plekken asbest aanwezig (onder andere moederhaardkitranden, ontluuchtingspijpen, plaatmateriaal rioleringsbuizen, algehele besmetting woningen). Naast specifieke vaststelling zijn er veel asbestverdachte onderdelen die niet zonder destructief onderzoek vastgesteld kunnen worden. In de woningen is sprake van vocht-, tocht- en/of schimmelproblemen. De bewoners melden dat de woningen erg slecht warm te stoken zijn en ruimten erg koud zijn. In de woningen zijn sterk verouderde installaties aanwezig met betrekking tot gas, elektra en water (onder andere ondeugdelijke leidingen en problemen in de meterkast, defecte contactdozen). Er is vastgesteld dat deze mankementen direct gevaar voor de bewoners opleveren. De keuringsrapporten van CAG geven aan dat tenminste de woningen Nieuwstraat 132, Venestraat 138 en Venestraat 154 ongeschikt zijn voor bewoning.

Als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied zal het aantal betaalbare woningen op deze locatie van 53 naar 72 woningen toenemen. Hiermee draagt dit project beperkt bij aan het oplossen van het woningtekort in de regio. Stichting WoonInvest en Stichting Vidomes hebben tezamen met de huurdersverenigingen een prestatie afspraak met de gemeente Leidschendam afgesloten voor sociaal wonen, met de verplichting van realisatie van



betaalbare huur- middelbare huurwoningen binnen dit project. De nieuwe woningen zijn aardgasvrij en voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) eisen. Hiermee hebben de woningen een aanzienlijk lager energiegebruik dan de bestaande woningen. Hierdoor zullen er voor het milieu gunstige effecten optreden zoals energiebesparing en een lagere CO₂-uitstoot.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang 'de volksgezondheid, 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 de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatie specifiek. Het betreft sloop van twee appartementencomplexen en de nieuwbouw van drie appartementencomplexen. Gezien de staat van de huidige bebouwing, inclusief de staat van de technische installaties en de aanwezigheid van asbest op veel verschillende plekken is het kostentechnisch niet mogelijk om deze via renovatie om te vormen naar woningen conform de huidige eisen met betrekking tot isolatie en een gezond binnenklimaat. Daarnaast zouden bij renovatie ook nagenoeg alle aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden zijn 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, wordt vleermuizen voldoende tijd geboden de nieuwe voorzieningen vanuit oude naburige verblijfsplekken en tijdelijke voorzieningen te (her)ontdekken en te gaan gebruiken en worden er maatregelen genomen om andere negatieve 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 Leidschendam-Voorburg 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.