



Zaaknummer : 01048325
Ons Kenmerk : ODH786933
Datum : 28-8-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 7 november 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 heeft betrekking op het slopen van bebouwing en ontwikkelen van nieuwbouwwoningen, gelegen aan de Kanaalweg 171 te Leiden aan en is aangevraagd namens Ten Brinke Vastgoedontwikkeling 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 een periode van 1 januari 2023 tot en met 1 juli 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 2 december 2022 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 mei 2032.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor 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 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 die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het rapport 'Ecologisch activiteitenplan Kanaalweg 171 te Leiden' van 13 oktober 2022 en de aanvullende gegevens van 2 december 2022. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b. aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c. de uit te voeren werkzaamheden;
 - d. de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g. het 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, voortkomend uit 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 inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Ecologisch activiteitenplan Kanaalweg 171 te Leiden' van 13 oktober 2022 en de aanvullende gegevens van 2 december 2022.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde 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

- 9 Uiterlijk drie maanden voordat de permanente voorzieningen worden gerealiseerd, dient een plan van aanpak ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs. 1) te worden voorgelegd. Hierin dient opgenomen te worden waar de voorzieningen exact gerealiseerd zullen worden, waarbij de hoogte, het type en de oriëntatie per voorziening beschreven dient te worden. De inbouwkasten ten behoeve van de permanente compensatie dienen aangebracht te worden conform het meest recent geldende Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hierbij geldt, voor wat betreft de alternatieve kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, dat de alternatieve kraamverblijfplaats minimaal 80 centimeter hoog, 70 centimeter breed en uit drie of vier lagen dient te bestaan. Er dient ten minste één alternatieve kraamkast op, zoveel als mogelijk, dezelfde locatie als de huidige kraamverblijfplaats te worden gerealiseerd.
- 10 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd buiten de kwetsbare winter- en kraamperiode. Ongeschikt maken dient plaats te vinden in de periode 15 april tot 15 mei of van 1 augustus tot 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol of netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen voorzieningen zoals exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (droog, minimaal 10 graden en een windkracht van 3 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Als dit door één dag slecht weer wordt onderbroken, dient de periode van vijf aaneengesloten dagen opnieuw te worden gestart. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- 11 De effectiviteit van de tijdelijke voorzieningen ter compensatie van de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient eenmalig te worden gemonitord door een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.4). resultaten van de monitoring dienen vóór 1 januari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs.1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - a 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;
 - b een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen.



- c indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie; ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen maar aan andere factoren. Tevens kunnen er extra maatregelen opgelegd worden.
- 12 De effectiviteit van de permanente voorzieningen ter compensatie van de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (vs.4). De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
 - a de monitoring van de permanente voorzieningen dient te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar na voltooiing van de nieuwbouw en het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen;
 - b resultaten van de monitoring dienen vóór 1 januari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (vs.1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - c 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;
 - d een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen.
 - e Indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn, dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie; ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen maar aan andere factoren;
 - f indien blijkt dat de alternatieve voorzieningen in gebruik zijn genomen door de gewone dwergvleermuis, kan omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid worden verzocht de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen.
- 13 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op een zo kort mogelijk termijn hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periode. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 14 De tijdelijke voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel zijn. Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient begeleid te worden door een ecologisch deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis. 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 deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

Aanwijzingen voor gebruik

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht zoals bedoeld in 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.

- Indien de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 7 november 2022 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het slopen van bebouwing en ontwikkelen van nieuwbouwwoningen, gelegen aan de Kanaalweg 171 te Leiden en is aangevraagd namens Ten Brinke Vastgoedontwikkeling 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 een periode van 1 januari 2023 tot en met 1 juli 2026.

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

- Ecologisch activiteitenplan Kanaalweg 171 te Leiden, Econsultancy, rapportnummer: 14284.008, 13 oktober 2022;
- Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden, mei 2019;
- Bestemmingsplan Leiden, Lammenschansdriehoek, locaties Zirro en Schouls, Gemeente Leiden;
- Voorlopig ontwerp groenplan, Lammenschans Strip, Gemeente Leiden, 25 november 2021;
- Nader onderzoek ecologie Kanaalweg 171 te Leiden, Econsultancy, rapportnummer: 14284.006, 4 november 2021;
- Quickscan Wet natuurbescherming Kanaalweg 171 te Leiden, Econsultancy, rapportnummer: 14284.002, 21 december 2020.

Op 2 december 2022 is de volgende informatie aangeleverd:

- Aanvullende gegevens sloop en nieuwbouw Kanaalweg 171 te Leiden, kenmerk ODH502593, zaaknummer 01046189, Econsultancy, 2 december 2022;
- Bewijslast kasten aan gevels, Econsultancy.

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze aanvraag.

Verlenging

Met 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 activiteit 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

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. is voornemens om de aanwezige bebouwing te slopen op de Kanaalweg 171 te Leiden. De bebouwing bestaat uit vier rijtjeswoningen met achtertuinten, een oude loods, een gelijkvloerse open loods die dienst doet als opslagruimte, een open oude schuur, een bedrijfspand met leipannendak en een kleine schuur. Hierna wordt hier nieuwbouw in de vorm van 375 appartementen, inclusief parkeergarages, gerealiseerd. Het plangebied ligt op een bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom van Leiden. Dit bedrijventerrein maakt onderdeel uit van een gebied in ontwikkeling: de Lammenschansdriehoek.

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van de huidige bebouwing en de herinrichting van het gebied, inclusief nieuwbouw.

De sloopwerkzaamheden staan gepland te starten na ontheffingverlening. Hierna wordt gestart met de nieuwbouw, die ongeveer 36 maanden duurt. In het activiteitenplan is aangegeven dat ontheffing wordt aangevraagd voor een periode van 54 maanden (4,5 jaar), ingaande vanaf het moment dat de ontheffing wordt verleend. Gezien de monitoringsplicht is een ontheffingperiode tot 1 mei 2032 aangehouden.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. De opstallen zijn van kleine oppervlakte en geringe hoogte, 1 etage met zolder/zadeldak. Een geschikte temperatuurbuffering wordt niet aanwezig geacht in het plangebied door de beperkte isolatie. Hierdoor reageert de binnentemperatuur snel op de buitentemperatuur, in plaats van geleidelijk. Wegens het ontbreken van grote, geïsoleerde ruimten in de bebouwing die een gewenste temperatuurbuffer kunnen verschaffen, worden de te slopen opstallen op de plangebied niet geschikt geacht als massawinterverblijfplaats. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.



De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het bedrijfspand is aan de zuidzijde van de voorgevel onder de dakrand een kraamverblijfplaats aangetroffen. Op het moment dat de verblijfplaats waargenomen is, zijn er twaalf vleermuizen invliegend waargenomen. Ook is in dit gebouw op deze gevel onder de gevelbetimmering een zomerverblijfplaats aangetroffen. Op vrijwel dezelfde locatie als de kraamverblijfplaats is tijdens de paarperiode een verblijfplaats aangetroffen. 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. Gelet op het feit dat de kraamverblijfplaats slechts tijdens één van de bezoeken is waargenomen, is het aannemelijk dat de verblijfplaats deel uitmaakt van een netwerk van kraamverblijfplaatsen. 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 op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Ecologisch activiteitenplan Kanaalweg 171 te Leiden' van 13 oktober 2022. 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 mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloop van de huidige bebouwing. Het project voorziet in het bouwen van woningen in een gebied waar de woningnood hoog is. De (grote) Lammenschansdriehoek is aangewezen als één van de zeven locaties voor nieuwe woningbouw. Hierbij wordt tevens aangesloten op de reeds bebouwde delen van Leiden. In de omgeving zijn op dit moment geen locaties die een geschikt alternatief bieden voor de voorgenomen plannen, gezien de grootschaligheid ervan en de keuze van inbreiden boven uitbreiden. Bij de nieuwbouwplannen kan het bedrijfspand met de verblijfplaatsen van vleermuizen niet behouden worden om te voorzien in de huidige woningvraag. Om het pand heen bouwen is kostentechnisch niet mogelijk, gezien het midden in het plangebied ligt. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te verminderen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van '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, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3, van de Wnb.

In Leiden en de gehele omliggende regio is een grote behoefte aan woningbouw. In de omgevingsvisie van Leiden staat aangegeven dat tussen 2017 en 2030 behoefte is om 8.500 woningen te bouwen. Hier bovenop worden tot 2040 nog tussen de 3.000 en 5.000 woningen bijgebouwd om tegemoet te komen aan de woningvraag. De planlocatie maakt onderdeel uit van een gebied in ontwikkeling: de Lammenschansdriehoek. Hier wordt stapsgewijs gewerkt naar een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied, bestaande uit woningbouw in combinatie met kleinschalige commerciële/maatschappelijke functies. In Leiden gaat stadsinbreiding vóór uitbreiding. De visie



voor de Lammenschansdriehoek is dan ook gericht op de ontwikkeling van een sterk stedelijk, relatief compact en dichtbebouwd gebied met een hoogwaardig verblijfsklimaat. In de Ontwikkelstrategie wordt ingezet op verdichting van de Lammenschansdriehoek door de bedrijvigheid te behouden en hier ongeveer 1.400 woningen aan toe te voegen, bovenop de recente nieuwbouw van 1.100 woningen en 1.250 studenteneenheden. Om aan de 1.400 extra woningen te kunnen voldoen is voor meerdere locaties binnen de ‘driehoek’ waaronder project Hof 36 en onderhavig plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het huidige nieuwe plan voorziet in een hoogwaardig gebouw, welke past bij de omliggende ontwikkelingen binnen de Lammenschansdriehoek. Door middel van de bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van 375 nieuwbouwwoningen specifiek op onderhavige planlocatie aan de Kanaalweg wordt voorzien in het bouwen van woningen voor bovenregionale vraag en regionale vraag. De grote woningkrapte en de bijbehorende noodzaak om in woningbouw te voorzien vormt een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van ‘andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’ voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één kraamverblijfplaats, één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren.

Tijdelijke voorzieningen

In 2022 zijn 14 tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd in de omgeving van het plangebied. Er zijn drie tweevoudige kraamkasten op palen gerealiseerd. Tevens zijn er vier kraamkasten op gevels van het gebouw aan het Epsilonplantsoen, 120 meter ten noorden van de huidige verblijfplaats geplaatst. Het gebouw aan het Epsilonplantsoen is het enige gebouw in de nabije omgeving dat niet gesloopt wordt en waar van de eigenaren de kasten opgehangen mochten worden. Er zijn drie kasten op de zuidwestelijke gevels geplaatst (met vijf meter tussen de kasten) en één kast op de zuid/zuidoostelijke gevel. Om toch variatie aan te bieden zijn er twee verschillende kleuren kasten aangeboden, namelijk lichtgrijs en donkergrijs. Hierdoor is er aannemelijk dat ook hiernaar uitgeweken kan worden. Omdat de nieuwbouwwerkzaamheden 3 jaar duren, de tijdelijke voorzieningen niet binnen 50 meter van de kraamverblijfplaats hangen en deze allen aan dezelfde bebouwing hangen, achten wij het redelijk om eenmalige monitoring van de tijdelijke voorziening te eisen. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12), en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen. Indien blijkt dat deze (nog) niet gebruikt maakt van de getroffen voorzieningen kunnen extra maatregelen worden opgelegd.

Voor de zomer- en paarverblijfplaats zijn er drie viervoudige paalkasten van het type VMPT1 van Unitura gerealiseerd en vier kasten aan bomen binnen een straal van 124 meter van de huidige verblijfplaatsen. In de omgeving van de verblijfplaatsen zijn de mogelijkheden voor het treffen van voorzieningen beperkt. Uit het stuk ‘Bewijslast kasten aan gevels,’ is op te maken dat er is gevraagd kasten aan bebouwing te mogen ophangen, maar dat hiervoor geen toestemming van bewoners of pandeigenaren is verkregen. Omdat er natuurlijke alternatieven reeds in de omgeving aanwezig zijn en op grond van de bovenstaande getroffen voorzieningen, achten wij het aannemelijk dat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn.

Permanente voorzieningen

In de permanente situatie worden minimaal acht zomer- en paarverblijfplaatsen en vier kraamverblijfplaatsen, allen in de vorm van inmetsekkasten gerealiseerd. Minstens twee permanente alternatieve kraamverblijfplaatsen



worden op dezelfde oriëntatie gerealiseerd als de aangetroffen verblijfplaats. De overige permanente voorzieningen worden verspreid in de nieuwbouw aangeboden op andere gevels met verschillende oriëntaties, om verschillende microklimaten aan te bieden. Alle kasten worden volledig ingemetseld op een minimale hoogte van drie meter. Voor de zomer- en paarverblijfplaatsen wordt het type 'VMPM1' van Unitura of vergelijkbaar gebruikt. Voor de kraamkasten wordt voorgesteld om het type VMPMK1 te gebruiken. Een kraamkast dient minimaal 80 centimeter hoog, 70 centimeter breed en drie- of vierlaags te zijn (Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12). De kraamkast van het type VMPMK1 is slechts 48,7 centimeter hoog en voldoet hier niet aan. In de voorschriften hebben wij opgelegd dat minimaal drie maanden voorafgaand aan de realisatie een plan van aanpak voor de permanente voorzieningen aangeleverd moet worden aan Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Hierin dient opgenomen te worden waar de voorzieningen exact gerealiseerd zullen worden, waarbij de hoogte, het type en de oriëntatie per voorziening beschreven dient te worden. De inbouwkasten ten behoeve van de permanente compensatie dienen aangebracht te worden conform het meest recent geldende Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). Er dient ten minste één kraamkast op, zoveel als mogelijk, dezelfde locatie als de huidige kraamverblijfplaats te worden gerealiseerd. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat. Ook bevinden zich in de directe omgeving van de huidige verblijfplaatsen voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis.

Ongeschikt maken bebouwing

In de actieve periode en buiten de kwetsbare kraamperiode worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Ongeschikt maken dient plaats te vinden in de periode 15 april tot 15 mei of van 1 augustus tot 15 oktober onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. 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 (droog, minimaal 10 graden en een windkracht van <3 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Als dit door één dag slecht weer wordt onderbroken, dient de periode van vijf aaneengesloten dagen opnieuw te worden gestart. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Monitoring kraamverblijfplaats

Omdat er nog kennislacunes zijn omtrent mitigatie voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en gezien de relatief lange tijd (3 jaar) dat gebruik gemaakt wordt van tijdelijke voorzieningen, dienen de permanente verblijfplaatsen te worden gemonitord. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek van kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12), en met voldoende waarnemers. Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte voorzieningen. De effectiviteit van de permanente voorzieningen dient onderzocht te worden in het eerste, derde en vijfde jaar vanaf het eerste kraamseizoen dat deze volledig beschikbaar en functioneel zijn. 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. Indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zie vs.1) met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie, ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen maar aan andere factoren. Dit hebben wij opgenomen in de



voorschriften.

Conclusie

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. Door de voorgenomen maatregelen en is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de 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 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.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. 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.