



Zaaknummer : 01040467
Ons Kenmerk : ODH673941
Datum : 09-10-2023

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 12 augustus 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 uitvoeren van renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan Veurseweg 3 te Voorschoten en is aangevraagd namens de Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten. 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 2023 tot en met 1 oktober 2028.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan de Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag en de aanvullende gegevens van 25 augustus 2022, 26 juli 2023 en 22 september 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 oktober 2032.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

**Bijlage(n):**

- I. Locaties vleermuisverblijfplaatsen
- II. Locaties tijdelijke vleermuisvoorzieningen

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 'Activiteitenplan: Huize Bijdorp' van 20 juli 2022 en de aanvullende gegevens van 25 augustus 2022, 26 juli 2023 en 22 september 2023. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
 - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c de uit te voeren werkzaamheden;
 - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g het 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 'Activiteitenplan: Huize Bijdorp' van 20 juli 2022 en de aanvullende gegevens van 25 augustus 2022, 26 juli 2023 en 22 september 2023.
- 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 Het ongeschikt maken van de zomer- en paarverblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober. Het ongeschikt maken van de kraamverblijfplaats dient te worden uitgevoerd buiten de kraamperiode, die loopt van 15 mei tot 1 augustus. Het ongeschikt maken dient te gebeuren onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen de exclusion flaps gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 3 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in het logboek (voorschrift 2). 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 door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Hiervan dient verslag te worden gedaan in het logboek (voorschrift 2).
- 10 Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie 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 is niet toegestaan.
- 11 Uiterlijk drie maanden voordat de permanente voorzieningen worden gerealiseerd, dient een plan van aanpak ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) te worden voorgelegd. Hierin dient opgenomen te worden waar de permanente voorzieningen exact gerealiseerd worden, hoe de spouwmuren geschikt gemaakt gaan worden en op welke hoogte en oriëntatie de voorzieningen geplaatst worden. De permanente alternatieve voorzieningen dienen conform de richtlijnen te worden gerealiseerd zoals gesteld in het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
- 12 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 hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient door de ecologisch deskundige (voorschrift 4) uitgevoerd te worden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke verblijfplaatsen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden te bevinden.



- 13 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 (voorschrift 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 permanente voorzieningen. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a 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 zijn;
 - 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 (voorschrift 1). 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.
 - 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;
 - d 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.

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 12 augustus 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 uitvoeren van renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan Veurseweg 3 te Voorschoten en is aangevraagd namens de Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2023 tot en met 1 oktober 2028.

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

- Natuurtoets Plan Bijdorp Voorschoten, Antea Group, projectnummer: 0464889.101, 6 juli 2021 (ODH433299);
- Beeldkwaliteitplan Buitenplaats Huize Bijdorp, ArchitectuurStudio SKA, 26 oktober 2021 (ODH433301);
- Nader onderzoek soortbescherming Ecologische onderzoeken Plan Bijdorp te Voorschoten, Antea Group, projectnummer: 0464889.101, 10 december 2021 (ODH433300);
- Activiteitenplan: Huize Bijdorp, Antea Group, projectnummer: 0464772.100, 20 juli 2022 (ODH433298).

Op 25 augustus 2022 zijn de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Memo Conceptaanvraag Wet natuurbescherming, Veurseweg 3 te Voorschoten, Antea Group, 25 augustus 2022 (ODH443301).

Procedure

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

Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 24 mei 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 26 juli 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Beantwoording vragen Huize Bijdorp, Antea Group, 26 juli 2023 (ODH768961);
- Zoekgebieden inbouwkasten, van Egmond architecten, 26 juli 2023 (ODH768962);
- bijlage 1 Notitie bevindingen quickscan, Alphaplan bv, werknummer: 2022268, 13 juni 2022 (ODH771228);
- bijlage 2 Zorgplan bijdorp, 26 juli 2023 (ODH771230);
- bijlage 3 Coalitieakkoord 2022-2026, Gemeente Voorschoten (ODH771234);
- bijlage 4 Memo Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking Huize Bijdorp Voorschoten, Antea Group, projectnummer: 0464889.100, 6 mei 2021 (ODH771236);
- bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Huize Bijdorp, Land-id, 26 oktober 2021 (ODH771238).

Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 18 augustus 2023 per e-mail verzocht om aanvullende gegevens.



Op 22 september 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Beantwoording vragen Huize Bijdorp tweede ronde ODH definitief, Antea Group, 22 september 2023 (ODH823148);
- Nader onderzoek vleermuizen Ecologisch onderzoek t.b.v. herontwikkeling Huize Bijdorp, Antea Group, projectnummer 0464889.102, 18 september 2023 (ODH823147);
- Bevindingen terreinbezoek 14-6-2023, Antea Group, Projectnummer 0464889.103, 14 juni 2023 (ODH823146).

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 17 augustus 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

De Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten is voornemens om Huize Bijdorp inpandig te renoveren. Het zuidoostelijke deel van het huidige klooster wordt gesloopt ten behoeve van het bouwen van een nieuwe kloostervleugel. Een bungalow ten noordwesten van het klooster wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van woningen. De wasserij ten zuidoosten van het klooster wordt gerenoveerd. Tevens worden bomen gekapt daar waar nieuwbouw gerealiseerd wordt.

De werkzaamheden staan gepland te starten in oktober 2023 en duren naar verwachting tot maart 2026. Bij de aangevraagde ontheffingsperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.



Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2021 en 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). 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. Verspreid over het plangebied zijn één zomerverblijfplaats, twee zomer- en paarverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, allen met mogelijk milde winterfunctie, aanwezig (zie appendix I). Van zomer- en paarverblijfplaatsen en kraamverblijfplaatsen 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 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 het rapport 'Activiteitenplan: Huize Bijdorp' van 20 juli 2022 en de aanvullende gegevens van 25 augustus 2022, 26 juli 2023 en 22 september 2023. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve 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 gelegen in het stedelijk gebied en is deels verouderd. De huidige bebouwing wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe invulling. Daarmee is het project locatiegebonden. Er worden drie gebouwen gesloopt. Het slopen van twee hiervan, namelijk Haagdorps en Nieuw Pensionaats, is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan. Wanneer deze gebouwen niet gesloopt worden, zal het voorgenomen aantal woningen niet gerealiseerd kunnen worden; er is geen andere plek toegestaan om te bebouwen, anders dan de plek rondom de te slopen bebouwing. Het slopen van de bungalow is aanvullend benodigd omdat het een verouderde woning betreft die onvoldoende kwaliteiten heeft om te renoveren. Daarnaast staat de bungalow op de plek waar de nieuwbouw is geprojecteerd. Er zijn in werkwijze daarmee geen wenselijke alternatieven mogelijk.

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 oktober 2015 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten Huize Bijdorp aangemerkt als een gemeentelijk monument. Huize Bijdorp is van vanwege zijn 'stedenbouwkundige,



landschappelijke, architectonische cultuurhistorische en ensemblewaarde' voor de gemeente van algemeen belang. De poort bij het klooster is een Rijksmonument. Verder is bijna het volledige plangebied onderdeel van een 'landgoedbiotoop' in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling is daarmee van belang voor het in stand houden van een cultuurhistorisch monument en tevens voor de verbetering van de natuurwaarden en het vergroten van de biodiversiteit.

Uit onderzoek blijkt dat op het gebied van brandveiligheid, energieprestatie, vochtwerendheid (kelders), legionella en asbest op korte termijn (verbeterende) maatregelen nodig zijn. De werkzaamheden zijn onder andere nodig om het gebouw energiezuiniger te maken. In de bebouwing is op meerdere plekken geen isolatie aanwezig en er is sprake van een geluids- of isolatielekken. Onder andere de volgende delen zijn niet geïsoleerd: de vloeren in de bezochte kelderruimtes, een deel van de daken, de kelderwanden, de kapel bevat geen isolatieglas. Het uitvoeren van de geplande werkzaamheden draagt bij aan het verminderen van CO₂ uitstoot wat een voor het milieu wezenlijk gunstig effect is. In 2015 en 2021 is een (visuele) asbestinventarisatie uitgevoerd. Asbesthoudend materiaal is regelmatig geconstateerd. Vermoedelijk is ook veel asbest in de constructie is verwerkt. Dit dient gesaneerd te worden.

Ook is het nodig om Huize Blijdorp en de Wasserij intern te herindelen, om ze bruikbaar te maken voor de toekomst, dat wil zeggen voor het realiseren van zorgwoningen. Om het plan volledig te realiseren, zal ook een deel van de bebouwing gesloopt moeten worden om ruimte te maken voor nieuwbouw..

Tot 2030 is er vraag op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' van de provincie Zuid-Holland naar 12.300 woningen in de woonregio Holland Rijnland-West. Binnen de gemeente Voorschoten is tot 2030 vraag naar 750 woningen. In de woonregio Holland Rijnland-West zijn er voor 6.271 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Voorschoten zijn er harde plannen voor 325 woningen. Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 6.029 woningen tot 2030. In de gemeente Voorschoten blijkt er nog een behoefte aan 425 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in zowel het onderzoeksgebied als in de gemeente Voorschoten. De kwalitatieve vraag naar woningen in de gemeente Voorschoten richt zich met name op sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (appartementen 80 à 90 m² en eengezinswoningen circa 110 m²). In de regio Holland Rijnland West is een sterke vraag naar middensegment woningen, met name middeldure huur tot €1.000,- en in mindere mate sociale koop tot €200.000. Daarnaast blijkt er nog vraag te zijn naar woningen in het woonmilieu Dorps/Landelijk. Voor het type woning blijkt er relatief veel vraag te zijn naar appartementen.

De toe te voegen functies van het plan bestaan uit 187 woningen en 1.210 m² aan maatschappelijke functies. Een groot onderdeel van de aangeboden woningen zal bestaan uit sociale woningen en woningen voor kwetsbare doelgroepen. Daarmee pakt het plan meerdere belangen in het woningtekort aan. De eventuele toekomstige veiligheidsrisico's welke ontstaan in- en om een leegstaand gebied met bebouwing worden voorkomen. Daarnaast krijgt het gebied ook een nieuwe waardevolle invulling. De herontwikkeling maakt ruimte voor nieuw woonaanbod in een tijd waarin een grote vraag is naar nieuwe woningen. De ontwikkeling heeft hiermee een hoog economisch 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 gaan één zomerverblijfplaats, twee zomer -en paarverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, allen met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 24 mei 2022 zijn zestien voorzieningen van het type VK WS 01 van Vivara Pro en vier



voorzieningen van het type VK SK 02 van Vivara Pro gerealiseerd aan de gevels van het inpandig te renoveren klooster (zie appendix I). In juni 2023 zijn aanvullend vier voorzieningen van het type VK WS 04 van Vivara Pro en vier voorzieningen van het type VK SK 02 gerealiseerd (zie appendix I). Voorgesteld wordt om in de permanente situatie de spouwmuur open te laten op 20 locaties: 16 locaties voor de zomer- en paarverblijfplaatsen met een ruimte van 50 x 80 cm en vier locaties voor de aangetroffen kraamverblijfplaats met een ruimte van 100 x 200 cm. Omdat de exacte locaties en uitvoering nog niet bekend zijn, dient uiterlijk drie maanden voordat de permanente voorzieningen worden gerealiseerd een plan van aanpak ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. Hierin dient opgenomen te worden waar de permanente voorzieningen exact gerealiseerd worden, hoe de spouwmuren geschikt gemaakt gaan worden en op welke hoogte en oriëntatie dit gerealiseerd wordt. De permanente alternatieve voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform de richtlijnen zoals gesteld in het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, worden de zomer- en paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Het ongeschikt maken van de kraamverblijfplaats dient te worden uitgevoerd buiten de kraamperiode, die loopt van 15 mei tot en met 1 augustus. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps welke gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen ingezet worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan, dient per strekkende meter minimaal één exclusion flap geplaatst te worden. De overige openingen mogen dan ongeschikt worden gemaakt met weringsborstels, rugvulling of vulschuim zonder plakranden. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 3 Bft). Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Dit hebben wij 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 recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Omdat één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis permanent verloren gaat, dient de effectiviteit van de permanente voorzieningen ter compensatie van deze kraamverblijfplaats 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 zijn. Het eerste jaar waarin de permanente voorzieningen gedurende het volledige kraamseizoen beschikbaar zijn, wordt dan het eerste jaar genoemd. 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 (voorschrift 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.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Voorschoten. Door de voorgenomen maatregelen en monitoringsverplichting 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 onderhoud- en renovatiewerkzaamheden 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 Voorschoten 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.



Bijlage I locaties vleermuisverblijfplaatsen

Bron: Antea Group, 2021 en 2023



Figuur 4.1. Resultaten vleermuisonderzoek onderzoeksgebied 1. (kaart gemaakt in Q-GIS).



Figuur 4.2. Resultaten vleermuisonderzoek onderzoeksgebied 2. (kaart gemaakt in Q-GIS).



Figuur 3.1 Locatie van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (witte stip).



Bijlage II Locaties tijdelijke vleermuisvoorzieningen

Bron: Antea Group, 18 september 2023



Figuur 6.1. Aangeboden tijdelijke vleermuiskasten ter mitigatie.



Figuur 5.1 Tijdelijke vleermuiskasten in het plangebied, als aanvulling op de reeds aanwezige kasten.