



Zaaknummer : 01080329  
Ons Kenmerk : ODH812229  
Datum : 09-10-2023

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 1 september 2023 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 de sloop van een voormalige gymzaal, het bouwrijp maken van het plangebied en het bouwen van drieëntwintig eengezinswoningen, gelegen aan Mendelweg 1 te Boskoop en is aangevraagd namens de gemeente Alphen aan den Rijn. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

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

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan de gemeente Alphen aan den Rijn;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2026.

#### 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 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 Mendelweg 1 te Boskoop' van 18 juli 2023 en de aanvullende gegevens van 3 augustus 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 deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> 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 Mendelweg 1 te Boskoop' van 18 juli 2023 en de aanvullende gegevens van 3 augustus 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 maand voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

### **Specifieke voorschriften**

- 9 Het ongeschikt maken van de bebouwing in het geheel als verblijfplaats dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, en onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Het gebruik van purschuim, glaswol, netten of doek is niet toegestaan. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps tenminste 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 5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een 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 met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Het vrijgeven dient te worden opgenomen in het logboek (voorschrift 2).
- 10 Indien de invliegopeningen in de bebouwing met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan per drie meter, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels of rondschuim (zonder plakranden).
- 11 Het ongeschikt maken van de bomen dient te worden uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, en onder begeleiding van een ecologisch deskundige:
  - a Voorafgaand aan de kap van bomen dienen de bomen met een hoogwerker visueel gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen (in takbreuken, achter loszittend schors en in holten);
  - b Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven om de verblijfplaats te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps tenminste gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen te worden ingezet. Indien het toepassen van exclusion flaps bij de bomen niet effectief is, mag hier ook gebruik gemaakt worden van het inpakken van de stam met huishoudfolie, waarbij alle mogelijke in- en uitvliegopeningen vrijgehouden worden. Het gebruik van purschuim, glaswol, netten of doek is niet toegestaan;



- c De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek (voorschrift 2). Als dit door één dag slecht weer wordt onderbroken, dient de periode van vijf aaneengesloten dagen opnieuw te worden gestart;
  - d Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de kap van de bomen, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bomen uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Indien een directe kap na het vrijgeven niet mogelijk is, dienen direct de gaten in de bomen afgesloten te worden met weringsborstels of rondschuim om te voorkomen dat vleermuizen terugkeren naar de bomen. Het vrijgeven dient te worden opgenomen in het logboek (voorschrift 2).
- 12 Er dienen tenminste acht permanente voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis worden gerealiseerd conform het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12). Hierbij geldt dat:
- a. tenminste twee voorzieningen met een zuidwestelijke oriëntatie, twee met een noordoostelijke oriëntatie, twee met een westelijke oriëntatie en twee met een noordelijke oriëntatie worden gerealiseerd;
  - b. de voorzieningen vrij zijn van (straat) verlichting.
- 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 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 van zes maanden voorafgaand aan de paarperiode, waarvan minimaal drie maanden in de periode van april tot en met oktober moeten zijn, 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 gewone dwergvleermuis 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 1 september 2023 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 de sloop van een voormalige gymzaal, het bouwrijp maken van het plangebied en het bouwen van drieëntwintig eengezinswoningen, gelegen aan Mendelweg 1 te Boskoop en is aangevraagd namens de gemeente Alphen aan den Rijn. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- 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*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

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

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

- Activiteitenplan Mendelweg 1 te Boskoop. Toelichting aanvraag ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, ABO Milieuconsult B.V, met kenmerk ANL22-7573, van 23 februari 2023 (ODH741504);
- Omgevingsvergunning Mendelweg 1 te Boskoop, Gemeente Alphen aan den Rijn, met kenmerk V2022/641, van 22 november 2022 (ODH741501);
- Ruimtelijke onderbouwing, Mees Ruimte & Milieu, met kenmerk 19101.RO.def, van 23 augustus 2022 (ODH741498);
- Woonvisie 2021 – 2025. Gemeente Alphen aan den Rijn. Companen, met kenmerk 484.111, van 8 oktober 2021 (ODH741503);
- Mendelweg 1 te Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau met kenmerk 2020-135 van 2 november 2020 (ODH741502);
- Mendelweg 1, Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, met kenmerk QS2020-077V1, van 22 april 2020 (ODH741497).

Op 19 juli 2023 zijn de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Activiteitenplan Mendelweg 1 te Boskoop. Toelichting aanvraag ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, ABO Milieuconsult B.V, met kenmerk ANL22-7573, gewijzigde versie van 18 juli 2023 (ODH761190);

Op 3 augustus 2023 zijn de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Notitie vleermuizen bij het activiteitenplan Mendelweg 1 te Boskoop. ABO Milieuconsult B.V, met kenmerk ANL22-7573, van 3 augustus 2023 (ODH779294);
- Logboek mitigatie en ecologische begeleiding, KP adviseurs B.V., projectnummer: 220062-E02, 14 februari 2023 (ODH608401);
- Bijlagen V1-IX : waarin opgenomen: Asbestinventarisatie. Onderzoek ten behoeve van verwijdering van asbesthoudend materiaal Gymzaal, Nomacon & Tas, met kenmerk 3008897, 17 januari 2023 (ODH761191).



Op 24 augustus 2023 is per e-mail het verzoek ontvangen om de aanvraag uit te breiden met artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en met artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

## **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 18 september 2023 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 en de ruige dwergvleermuis zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.3, vierde lid en 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 en onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding respectievelijk 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 gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens om een voormalige gymzaal aan de Mendelweg 1 te slopen en op de vrijkomen locatie drieëntwintig eengezinswoningen te bouwen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het verwijderen van omliggend groen
- de sloop van een gymzaal;



- het voorbelasten van het terrein (het bouwrijp maken);
- het graven van nieuwe watergangen;
- het bouwen van drieëntwintig eengezinswoningen;
- het aanleggen van infrastructuur (het woonrijp maken).

De werkzaamheden staan gepland te starten na ontheffing verlening en duren naar verwachting tot uiterlijk juli 2026. Gezien de verlate startdatum en de mogelijke uitloop van de werkzaamheden wordt een langere ontheffingsperiode aangehouden.

### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft er in 2020 en in 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 is gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

#### *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Aan de zuidzijde van het gebouw is één zomerverblijfplaats van één individu aanwezig. De exacte invliegopening is een opening aan de onderzijde van een boeideel. Op dezelfde locatie bevindt zich ook één paarverblijfplaats. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaat deze zomer- en paarverblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

#### *Ruige dwergvleermuis*

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Aan de noordwestzijde van het plangebied één paarterritorium aanwezig. De exacte verblijfslocatie van dit individu is niet bekend. Van paarverblijfplaatsen van de ruige 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 gaat deze paarverblijfplaats 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 en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Mendelweg 1 te Boskoop' van 18 juli en de "aanvullende gegevens" van 3 augustus 2023. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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 en de ruige dwergvleermuis.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatie gebonden aangezien het gaat om het slopen van een voormalige gymzaal. In de omgeving van het plangebied is onvoldoende ruimte aanwezig om de voorgenomen plannen, het bouwen van drieëntwintig woningen, te realiseren. Het huidige gebouw verkeert in een slechte staat. In de gevels zijn gaten aanwezig, en er is sprake van lekkage. Daarnaast is in de bebouwing op diverse locaties asbest aangetroffen. Het gebouw heeft een betonnen vloer, dragende bakstenen gevels en een volledig in houten dak. Er is een smalle spouw aanwezig met polystyreen-achtig isolatiemateriaal. De buitenkozijnen zijn niet geïsoleerd en het glas is enkel. Het metselwerk





bevindt zich in slechte staat. In verband met de matige staat van de bebouwing, het aanwezig zijn van grote metalen kozijnen met enkele glas en de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, is dit gebouw in huidige staat niet geschikt voor bewoning. Ook is het gebouw door de bouwwijze en de matige staat niet geschikt voor aanbouw of opbouw. Het voorbelasten van de grond is niet goed mogelijk als om de gymzaal heen gewerkt moet worden. Door de matige staat van het gebouw, de bouwwijze en de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen is renovatie en transformatie van het huidige gebouw naar woningen en de bouw van een kleiner aantal woningen alleen met een veel grotere financiële inspanning mogelijk. De vastgestelde verblijfplaats bevindt zich in of achter een kapot boeideel. Bij renovatie/transformatie zal het boeideel vervangen moeten worden om het gebouw weer wind- en winddicht te krijgen. Hierbij gaat deze verblijfplaats tevens verloren.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige 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 ruige dwergvleermuis en worden er tijdig maatregelen genomen om negatieve effecten tijdens en na afronding van de werkzaamheden te vermijden.

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 en de ruige 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.

Het project betreft het bouwen van drieëntwintig eengezinswoningen te Boskoop. Het project voorziet deels in een regionale woningbehoefte. Uit de Woonvisie 2021 – 2025 Alphen aan den Rijn van 8 oktober 2021 volgt dat er sprake is van een regionale woningbehoefte. Uit de Woonvisie kan worden afgeleid dat er een gebrek is aan zowel appartementen als eengezinswoningen. De druk op de Alphense woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt onder andere door een snel groeiende bevolking. Om de verwachte groei te realiseren is tot 2030 toevoeging van jaarlijks 455 tot 530 woningen nodig. Er is echter ook sprake van een inhaalvraag die de druk op de woningmarkt dusdanig doet toenemen dat extra nieuwbouw tot minimaal 600 woningen per jaar in de gemeente Alphen aan den Rijn op de korte en middellange termijn van belang is om de markt af te koelen en de huishoudensgroei vanuit de gemeente zelf en de regio te faciliteren. Daarnaast ligt er vanuit de Regio Holland Rijnland de wens om via de Regionale Omgevingsagenda 2040 de verstedelijking te concentreren in de bestaande knooppunten-as Katwijk, Leiden en Alphen aan den Rijn. Dit betekent voor de gehele as een extra verwachte woningbehoefte van 7.000 woningen bovenop de bestaande binnenstedelijke plannen.

Er is een behoefte aan de bouw van 85-100 woningen in Boskoop, het huidige project draagt daar met de bouw van drieëntwintig eengezinswoningen in een belangrijke mate aan bij. Hieruit volgt dat de realisatie van het bouwplan/het project kan worden beschouwd als 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 en de ruige dwergvleermuis welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.



### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paar territorium met een onbekend gebleven paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, beide met een mogelijk milde winterfuncties, verloren. In februari 2023 zijn vier tijdelijke voorzieningen van het type Esschert aan de bomenrij langs de Boezemlaan gerealiseerd. Aanvullend zijn op 2 augustus 2023 acht tijdelijke voorzieningen van het type Schwegler 1FF gerealiseerd aan de gevels van het wooncomplex aan de Wilhelminalaan.

In de permanente situatie worden vier voorzieningen van het type IB VL 08 van Vivara Pro gecombineerd met IB VL 07 van Vivara pro ingebouwd in vier gevels van de nieuwbouwwoningen. Aangezien het niet uitgesloten is dat er in het plangebied ook een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig is, welke ook verloren gaat, is het aantal in te bouwen voorzieningen verhoogd tot acht permanente voorzieningen van het type IB VL 08 van Vivara Pro gecombineerd met IB VL 07 van Vivara pro. Om een verscheidenheid in microklimaat aan te bieden, hebben wij in de voorschriften opgenomen dat er tenminste twee voorzieningen met een zuidwestelijke oriëntatie, twee met een noordoostelijke oriëntatie, twee met een westelijke oriëntatie en twee met een noordelijke dienen te worden gerealiseerd en deze vrij dienen te zijn van (straat) verlichting. Tevens dienen de voorzieningen conform het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12) gerealiseerd te worden. Dit hebben wij opgenomen in onze voorschriften. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In actieve periode, welke loopt van 15 april tot en met 15 oktober, wordt de bebouwing in het geheel en de bomen voorafgaand aan de kap ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing of bomen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps. Indien de invliegopeningen met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan per drie meter, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rugvulling of rondschuim (zonder plakranden). Het gebruik van purschuim, glaswol of (steiger)netten is niet toegestaan. De exclusion flaps worden ingezet gedurende minimaal vijf aaneengesloten dagen. Indien exclusion flaps bij de bomen niet effectief kunnen worden ingezet, dient rondom de openingen huishoudfolie te worden aangebracht. Zodanig dat de dieren wel kunnen uitvliegen maar niet meer bij de invliegopeningen kunnen landen. Deze werende voorzieningen dienen minimaal vijf aangesloten dagen en nachten te worden ingezet. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan 5 Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in het logboek (voorschrift 2). 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 (zie voorschrift 2). De bomen dienen direct na het vrijgeven diezelfde dag gekapt te worden óf alle holtes van de betreffende bomen dienen afgesloten te worden door middel van bijvoorbeeld weringsborstels, rugvulling of rondschuim om te voorkomen dat de vleermuizen terugkeren naar de bomen. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Een ecologisch deskundige begeleidt het ongeschikt maken en controleert op de functionaliteit van de exclusion flaps. Met bovenstaande wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recent geldende Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Boskoop. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft. De monitoringgegevens verzameld in het



Netwerk Ecologische Monitoring (NEM) geven aan dat de landelijke verspreidingstrend van de gewone dwergvleermuis stabiel is en landelijk de aantallen matig toenemen (Bron: VZZ/CB telganger oktober 2022).

De ruige dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en in kleine aantallen binnen Boskoop. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft. De monitoringgegevens verzameld in het Netwerk Ecologische Monitoring (NEM) geven aan dat de landelijke verspreidingstrend van de ruige dwergvleermuis stabiel is en landelijk de relatieve aantallen stabiel zijn (Bron: VZZ/CB telganger oktober 2022).

### **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 Zoetermeer 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.