



Zaaknummer : 01076923
Ons Kenmerk : ODH827108
Datum : 31-01-2024

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 30 juni 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 sloop- en renovatiewerkzaamheden aan de Veursestraatweg 185 te Leidschendam en is aangevraagd namens Aveco de Bondt 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 de periode 1 april 2022 tot en met 31 maart 2027.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op de onderhavige procedure.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan Aveco de Bondt 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 16 oktober 2023 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf mei 2025 van dit besluit tot en met 31 maart 2034.

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 herontwikkeling Voorlei, Leidschendam' van 29 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 16 oktober 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. lichtplan voor niet essentiële vliegroutes en foerageergebied;
 - h. het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol inclusief het logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en/of (beschermd) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie.

De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermd) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk (inclusief vrijstellingen en gedragscodes);
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties en/of een ecologisch adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan herontwikkeling Voorleij, Leidschendam' van 29 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 16 oktober 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:
 - voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
 - voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

- 9 Het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis tussen 15 april en 15 mei en tussen 1 augustus en 15 oktober. Dit dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
- 10 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 in de avond en nacht gunstig te zijn (minimaal 10 graden en een windkracht van < 3 Bft voor de gevel waar het kraamverblijf in is aangetroffen en < 4 Bft voor paar- en zomerverblijfplaatsen) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Als dit door één avond en/of nacht slecht weer wordt onderbroken, dient de periode van vijf aaneengesloten avonden en nachten opnieuw te worden gestart. Alle gevels waar paar- en/of zomerverblijfplaatsen zijn aangetroffen maar de exacte invliegopening niet bepaald kon worden, dienen in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden. Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een ochtendcontrolebezoek 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 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 netten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.
- 12 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit betekent voor de tijdelijke vleermuiskasten dat ze zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden. Daarnaast houdt dit 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.



- 13 Uiterlijk drie maanden voordat de permanente kraamvoorzieningen 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 welke soort voorziening(en) gerealiseerd zullen worden en waar exact. Indien voor inbouwkasten gekozen wordt dient de in- en uitvlieghoogte, het type en de oriëntatie per voorziening beschreven te worden. Indien een spouwmuur ingericht wordt als alternatieve kraamverblijfplaats (dit heeft de voorkeur) dienen eveneens de plek, afmetingen, oriëntatie en in- en uitvlieghoogte beschreven te worden. De permanente compensatie dient gerealiseerd te worden conform het meest recent geldende Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). Voor het realiseren van de permanente voorzieningen voor de kraamverblijfplaats zijn verder de volgende voorwaarden van toepassing:
- a. Indien gekozen wordt voor inbouwkasten: Er dienen minimaal vier permanente alternatieve voorzieningen te worden gerealiseerd die tachtig centimeter hoog, zeventig centimeter breed en drie of vier laags zijn, waarvan twee permanente alternatieve voorzieningen op dezelfde oriëntatie (oostelijk) als de huidige kraamverblijfplaats;
 - b. Indien gekozen wordt voor het geschikt maken van de spouw, wat de voorkeur heeft, dient de spouw aan de volgende aspecten te voldoen:
 - i) minimaal één muur heeft dezelfde oriëntatie (oostelijk) als de huidige kraamverblijfplaats;
 - ii) naast de gevel met de oostelijke oriëntatie, is een gevel met een andere oriëntatie vleermuisvriendelijk gemaakt;
 - iii) de spouw is toegankelijk middels stootvoegen of speciale inbouwkasten met een invliegopening met een breedte van 1,5 tot 2,5 centimeter die zich zo hoog mogelijk en minimaal op drie meter hoogte bevindt;
 - iv) zowel de binnen- als buitenmuur van de spouw zijn bekleed met ruw hard materiaal zoals baksteen, houtbeton, betonplex of stevig inflexibel kunststof gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter;
 - v) de ruimte in de spouw tussen de binnenmuur/het isolatie materiaal en de buitenmuur is minimaal drie centimeter;
 - vi) de totale oppervlakte die toegankelijk is gemaakt voor vleermuizen is minimaal acht vierkante meter;
 - vii) de vleermuisvriendelijke ruimte in de spouw heeft een hoogte van minimaal anderhalve meter.
- 14 De effectiviteit van de tijdelijke en permanente kraamvoorzieningen dient te worden gemonitord door de 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 recente Vleermuisprotocol (NGB). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de tijdelijke en permanente voorzieningen als kraamverblijfplaats. Voor deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a De effectiviteit van de tijdelijke kraamvoorzieningen dient het eerste jaar nadat de huidige kraamverblijfplaats niet meer beschikbaar is, in het actieve seizoen eenmalig gemonitord te worden;
 - b de effectiviteit van de permanente voorzieningen dient te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar na het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen;
 - c de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 november van het hetzelfde jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - i) de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de 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 tijdelijke en/of permanente voorzieningen;



- d. indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zie 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;
- e. indien blijkt dat de alternatieve voorzieningen in gebruik zijn genomen door de gewone dwergvleermuis en de oorspronkelijke functie voldoende hebben overgenomen, kan omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid worden verzocht de monitoringsverplichting eerder 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 30 juni 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 sloop- en renovatiewerkzaamheden aan de Veursestraatweg 185 te Leidschendam en is aangevraagd namens Aveco de Bondt 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 de periode 1 april 2022 tot en met 31 maart 2027.

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

- Activiteitenplan herontwikkeling Voorlei, Leidschendam, Ecogroen B.V., 21-648, 29 maart 2022 (ODH766152);
- Aanvullend vleermuisonderzoek sloop en nieuwbouw woonwijk Voorlei Leidschendam, Ecogroen B.V., kenmerk 21-414, 2 november 2021 (ODH766151);
- Quicksan flora en fauna Schakenbosch Leidschendam, Aveco de Bondt B.V., kenmerk 17170200, 24 mei 2017 (ODH766148);
- Vooroverleg memo, Aveco de Bondt B.V., 18 juli 2022 (ODH766158).

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op de onderhavige procedure. Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 27 september 2023 verzocht om aanvullende gegevens.

Op 16 oktober 2023 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Plaatsing en type tijdelijke en permanente alternatieve voorzieningen, Ecogroen B.V., 16 oktober 2023 (ODH846197).

Bevoegd gezag

De handeling wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.



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

- de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis 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 en 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

Aveco de Bondt B.V. is voornemens om het hoofd-, economie- en stookgebouw op het voormalige zorgterrein Schakenbosch aan de Veursestraatweg 185 in Leidschendam te renoveren en een groene woonwijk Voorlei van driehonderdvijfentwintig woningen te realiseren. Het project wordt in twee fases gerealiseerd. De huidige aanvraag om ontheffing ziet enkel op fase 2 van het project Voorlei.

Fase 1

Voor het slopen van het kantoor- en Vlietzichtgebouw, fase I, is in 2019 ontheffing verleend tot 31 december 2021 (kenmerk ODH-2018-00105780). Deze ontheffing is 7 maart 2023 verlengd tot 31 december 2025 (kenmerk ODH498581). In fase 1 van het ontwikkelingsproject wordt de voormalige keuken, restaurant en kantoor gesloopt en wordt Vlietzicht gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk gerenoveerd. Fase 1 zal naar verwachting uiterlijk mei 2025 afgerond zijn. Wegens projectvertraging zijn de werkzaamheden aan beide gebouwen nog niet uitgevoerd en wordt nu bij de aanvraag om ontheffing voor de werkzaamheden van fase 2, ook opnieuw ontheffing aangevraagd voor de werkzaamheden voor fase 1. Gezien er reeds een geldige ontheffing is voor de werkzaamheden van fase 1, (kenmerk ODH498581), worden deze werkzaamheden niet meegenomen in deze ontheffingsaanvraag. Deze ontheffing dekt derhalve alleen de nog niet vergunde werkzaamheden die gepland zijn voor fase 2.

Fase 2

Vanaf mei 2025 worden in fase 2 het hoofd-, economie- en stookgebouw gerenoveerd. Hiervoor staat nog geen einddatum vast. De renovaties hebben betrekking op de volgende werkzaamheden:

- plaatsen vaste gevelsteiger voorzien van netten;
- aanbrengen van spouwmuurisolatie;
- herstel van voegwerk en raamdorpelstenen;
- aanbrengen nieuw spouwlood met loodvervangers;
- verwijderen oude dak en aanbrengen nieuwe dakplaten.

Bij de verleende ontheffingsperiode is rekening gehouden met de verlate startdatum, de eventuele uitloop van de werkzaamheden en de monitoringsverplichting.

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). 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 van fase 2 aangetroffen. In totaal is één kraamverblijfplaats van zestig dieren en zijn acht zomerverblijfplaatsen, die ook als paarverblijfplaats in gebruik kunnen zijn, vastgesteld. De kraamverblijfplaats en vier zomer- en paarverblijfplaatsen bevinden zich in het hoofdgebouw en vier zomer- en paarverblijfplaatsen bevinden zich in het stook- en economiegebouw. In Appendix I (figuur 1 tot en met 3) zijn de exacte locaties van de aangetroffen verblijfplaatsen weergegeven. 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. In fase 2 gaan negen verblijfplaatsen (waaronder één kraamverblijfplaats) verloren. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan herontwikkeling Voorlei, Leidschendam' van 29 maart 2022 en de aanvullende gegevens van 16 oktober 2023. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve en 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 renovatie en sloop van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan is gewijzigd voor het plangebied en op de plaats van het voormalige zorgterrein wordt een groene woonwijk met driehonderd woningen gerealiseerd. De functieverandering kan bewerkstelligd worden door de voorgestelde renovatie- en sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Bij uitvoering van alternatieve methoden kan de functieverandering niet bewerkstelligd worden. De projectplanning is volledig afgestemd op de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis.

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 dus 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 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3, van de Wnb.

Ondanks de verstedelijking kent Nederland nog altijd een groot woningtekort. Samen met de provincies Flevoland, Noord-Holland en Utrecht is de woningnood in Zuid-Holland het grootst². Tussen 2010 en 2030 dienen er in Zuid-Holland minstens 230.000 woningen gebouwd te worden. Daarvan zijn er tussen 2010 en 2021 'slechts' 80.000 gebouwd³. Dat betekent dat er in deze provincie nog altijd 150.000 woningen gebouwd moeten worden. Met

²Zie ook: <https://www.nu.nl/economie/6138508/voor-een-derde-van-geplande-961300-nieuwe-huizen-kan-paal-de-grond-in.html>

³ Zie ook: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/verstedelijking/>



uitvoering van dit project worden er 325 woningen gebouwd, waardoor voor een deel wordt voorzien in de grote vraag naar woningen in Zuid-Holland. Een deel van deze woningen zal bestaan uit sociale huur, waarmee aansluiting wordt gezocht met de Woonvisie Leidschendam⁴.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' 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 kraam- en acht zomer- en paarverblijfplaats(en), met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Ter tijdelijke mitigatie van de kraamverblijfplaats zijn zes VMT3a kasten van Unitura geplaatst in 2019 en in maart 2022 verplaatst buiten de invloed van de werkzaamheden maar binnen honderd meter van de aangetroffen kraamverblijfplaats in verband met de uitvoerwerkzaamheden van fase 1.

De werkzaamheden in fase 2 kunnen pas van start gaan als de gewenningsperiode in acht is genomen van de permanente voorzieningen voor fase 2 die in de nieuwbouw van fase 1 worden gerealiseerd. De tijdelijke alternatieve kraamkasten worden niet verwijderd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen voor fase 1 die aan de bebouwing van fase 2 zijn bevestigd, is middels de voorschriften behorend bij de ontheffing voor de werkzaamheden van fase 1 van het project geregeld. Deze tijdelijke voorzieningen worden onder ecologische begeleiding en nadat voldaan is aan de gewenningstijd van de permanente alternatieve voorzieningen voor fase 1 verwijderd.

Permanente situatie

In de permanente situatie worden 68 permanente vleermuiskasten van het type VMPM1 van Unitura of gelijkwaardig ingebouwd in de gevels van de nieuwe woonwijk Voorlei. Dit ter compensatie van de zomer- en paarverblijfplaatsen die in fase 1 (in totaal zes) en fase 2 (in totaal acht) verloren gaan. Daarnaast wordt een kraamvoorziening in de spouw van de nieuwbouw gerealiseerd ter compensatie van de kraamverblijfplaats die verloren gaat. De exacte wijze van realisatie hiervan is nog niet bekend. Om aan de compensatiefactor van 1 op vier te voldoen worden tevens inbouwkraamkasten geplaatst of wordt de spouw vleermuisvriendelijk opgeleverd. Naast de in de gevel ingebouwde kraamruimte middels vleermuisvriendelijk maken van (een deel van) een spouwmuur of het inbouwen van kraamkasten, blijven ook de zes tijdelijke kraamkasten hangen in de permanente situatie. Voor de permanente compensatie dient uiterlijk drie maanden voor uitvoer van de werkzaamheden een plan van aanpak aangeleverd te worden. De alternatieve kraamverblijfplaatsen in de spouw moeten aan een aantal randvoorwaarden voldoen. Voor compensatie van één kraamverblijf moet met een factor vier gemitigeerd worden. Invliegopeningen dienen gerealiseerd te worden door stootvoegen of vergelijkbaar met een minimale breedte van 1,5 centimeter en een hoogte vanaf maaiveld van minimaal drie meter te realiseren. De plek van deze als kraamverblijfplaats ingerichte spouw dient eenzelfde oriëntatie (oostgevel) en zo dicht mogelijk bij, in elk geval niet verder dan vijftig meter van de aangetroffen kraamverblijfplaats, gerealiseerd te worden. Dit is geborgd middels de voorschriften. Bij gebruik van isolatieplaten in de spouw dienen deze platen opgeruwd te worden of voorzien van stevig inflexibel duurzaam kunststof gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter. Als glaswol (en dergelijke) als isolatie wordt gebruikt, dienen dunne ruwe platen tegen het isolatiemateriaal aangebracht te worden, bijvoorbeeld van houtwolcement. De vleermuisvriendelijke spouwmuren dienen op de zuidoosthoek of zuidwesthoek van het gebouw gepositioneerd te worden, zodat de vleermuis zich binnendoor van de ene naar de andere gevelzijde kan verplaatsen afhankelijk van de klimaatomstandigheden. Daarnaast is een minimale oppervlakte van acht vierkante meter benodigd; minimaal twee vierkante meter per alternatieve (dus gezien de

⁴ Zie ook: <https://lv.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/9c5f3a2e-6c00-4ced-a169-17a3fe4547ed>



mitigatiefactor 1:4 acht vierkante meter in totaal). Dit is wat meer dan een meerlaagse kraamkast om een vergelijkbare variatie in klimaat te bieden. De functionaliteit van alle alternatieve voorzieningen dient eens per jaar gecontroleerd te worden en waar nodig hersteld. Dit hebben wij geborgd in de voorschriften. De voorzieningen zijn en worden gerealiseerd conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen verloren gaat.

In de actieve periode, dus buiten de kwetsbare kraam- en winterrustperiode, worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. 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 (minimaal 10 graden en een windkracht van minder dan drie Bft) en deze dienen door de ecologisch deskundige te worden opgenomen in een logboek. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. 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 om af te sluiten is onder geen enkele voorwaarde toegestaan. 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 actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

Omdat er nog kennislacunes zijn omtrent tijdelijke en permanente mitigatie van kraamverblijfplaatsen dienen zowel de tijdelijke alternatieven als de permanente voorzieningen gemonitord te worden. Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de tijdelijke en permanente voorzieningen als kraamverblijfplaats. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol. 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 Leidschendam. Door de voorgenomen fasering en mitigerende maatregelen 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 toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

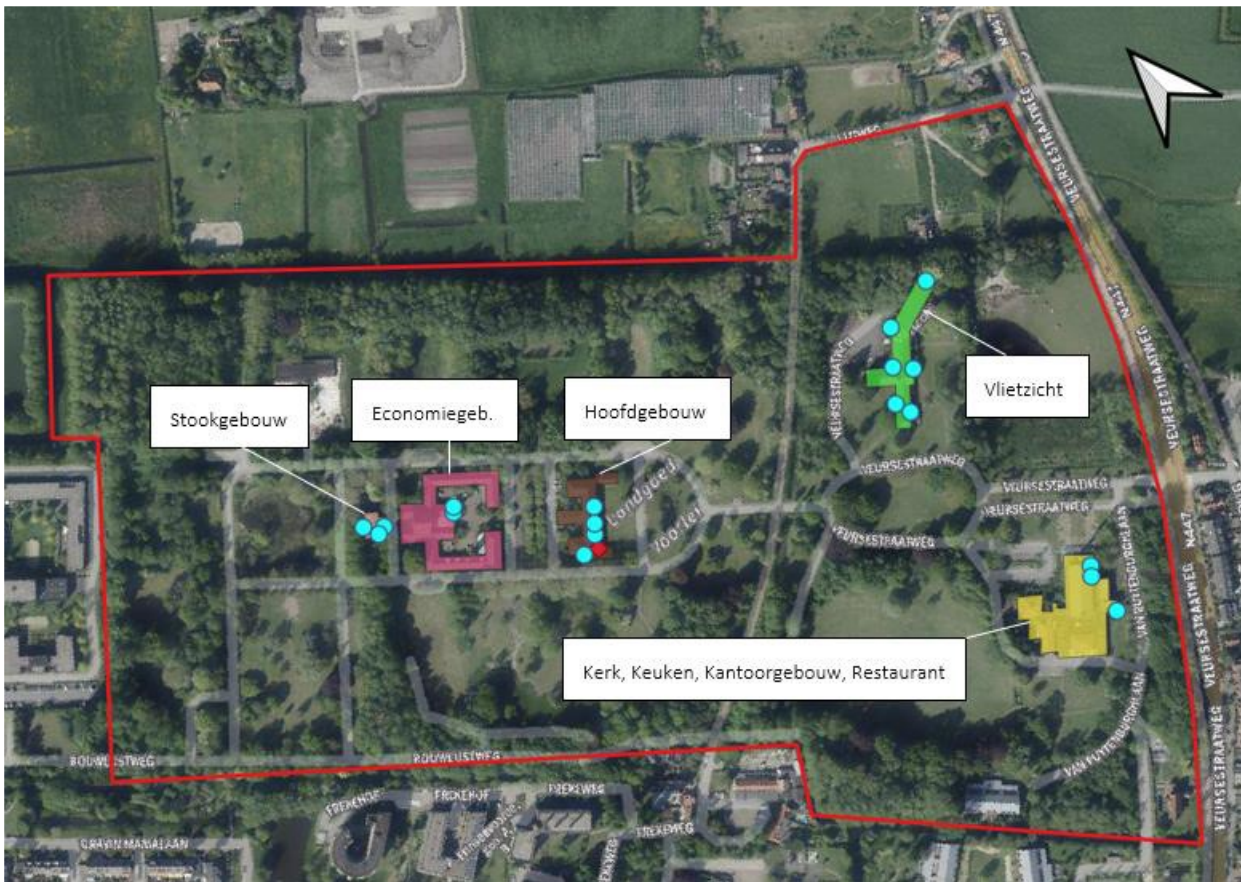


Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.



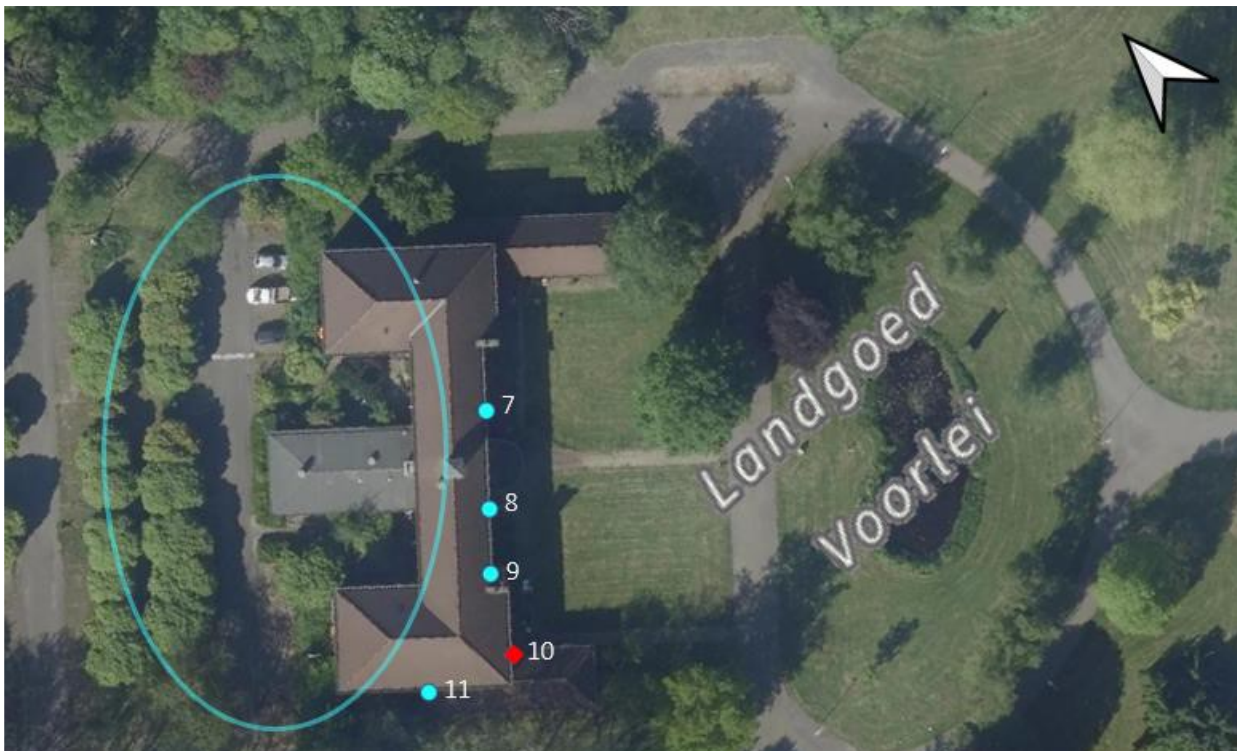
Appendix I



Figuur 1 Overzicht van de aangetroffen verblijfplaatsen. Blauwe stippen geven zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De rode ruit is een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. In fase 1 wordt het keuken-, kantoor- en restaurantgebouw gesloopt, hierbij blijft de kerk behouden. In fase 2 worden de overige gebouwen (stook-, economie, hoofdgebouw en Vlietzicht gerenoveerd). Bron achtergrond: PDOK.



Hoofgebouw



Figuur 2 De aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Hoofgebouw (blauwe stippen en rode ruit) en bij benadering het baltsterritorium van een gewone dwergvleermuis (blauwe ellips). Bron achtergrond: PDOK.

7. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw achter het ventilatierooster,
8. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw achter het ventilatierooster,
9. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw achter het ventilatierooster,
10. Een **kraamverblijfplaats van zestig exemplaren**, achter het ventilatierooster. Deze bevindt zich op exact dezelfde plaats als tijdens het in 2017 uitgevoerde vleermuisonderzoek,
11. Een zomerverblijfplaats van twee exemplaren in de spouw achter het ventilatierooster.



Stook- en economiegebouw



Figuur 3 De aangetroffen zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Stookgebouw en het Economiegebouw (blauwe stippen) en bij benadering het baltsterritorium van een gewone dwergvleermuis (blauwe ellips). Bron achtergrond: PDOK.

12. Drie gewone dwergvleermuizen delen een eerder geplaatste vleermuiskast aan de gevel,
13. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw of in het dakbeschoot, toegankelijk onder de kantpannen,
14. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw of in het dakbeschoot, toegankelijk onder de kantpannen,
15. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw of in het dakbeschoot, toegankelijk onder de kantpannen,
16. Een zomerverblijfplaats van één exemplaar in de spouw in onder het dakbeschoot, toegankelijk onder de kantpannen.