



Zaaknummer : 01088528
Ons Kenmerk : ODH1140390
Datum : 04-09-2024

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 21 november 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 is ingediend voor 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. De aanvraag heeft betrekking op het transformeren van een voormalig kantoorgebouw tot woningen aan de Haven 1 te Lisse en is aangevraagd namens De Witte Zwaan Lisse B.V. 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 van 1 augustus 2024 tot en met 31 december 2025.

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 deze procedure.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing **te verlenen** aan De Witte Zwaan Lisse B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 21 november 2023 en de aanvullende gegevens van 20 en 21 augustus 2024 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2025.



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 effectenbeoordeling 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: toezichtnatuur@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 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Haven 1 te Lisse' van 20 september 2023 en de aanvullende gegevens van 20 en 21 augustus 2024. 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 en de ruige 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 (beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie.

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

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk (inclusief vrijstellingen en gedragscodes);
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;



- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de activiteiten en maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag, waaronder het rapport 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Haven 1 te Lisse' van 20 september 2023 en de aanvullende gegevens van 20 en 21 augustus 2024.
- 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 Haaglanden te worden overgelegd. vergunningen@odh.nl.
- 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: 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 en kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient van de ecologische begeleiding verslag te doen in het logboek (voorschrift 2). Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 mei of tussen 1 augustus tot en met 15 oktober. Dit is buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis;
 - b om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden geplaatst op de invliegopeningen;
 - c omdat in-/uitvliegopeningen van de kraamverblijfplaats intern in verbinding kunnen staan met elkaar, is het per drie strekkende meter onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen binnen deze drie strekkende meter ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen toegepaste exclusion flaps mag dus maximaal 3 meter zijn;
 - d het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zich verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim is niet toegestaan;
 - e de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee het kantoorgebouw ongeschikt wordt gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal vier van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Wanneer overdag de weersomstandigheden niet gunstig zijn, maar in de nacht wel, dan telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - f na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
 - g bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub e en f, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan vier aaneengesloten, en het daaropvolgende controlebezoek moet hebben plaatsgevonden op uiterlijk 15 oktober;

- 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.



- h na het afronden van de werkzaamheden, dienen alle exclusion flaps en vleermuis werende materialen weer uit de spouwmuren verwijderd te worden.
- 10 Gedurende de werkzaamheden binnen en buiten het kantoorgebouw dient uitstraling van (bouw)kunstverlichting op vliegroutes, foerageerroutes en de vleermuiskasten direct naast het plangebied (Haven 5) voorkomen te worden. De werkzaamheden dienen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang, uitgevoerd te worden. Daar waar het uit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is te verlichten (tussen zonsondergang en zonsopgang), dient het kunstlicht uitsluitend gericht te zijn op de werklocatie en niet op omliggende groenstructuren of bebouwing. Als dat niet mogelijk is dienen ofwel:
- de verlichtingsarmaturen amberkleurig of rood te zijn; of
 - de bouwplaats of locatie die verlicht wordt afgeschermd te zijn met doeken of schermen.
- 11 Zowel de tijdelijke voorzieningen als de permanente invliegstenen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het controleren op de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 12 De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de invliegstenen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
- de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - de gewenningsperiode voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is één volledig kraamseizoen (15 mei tot en met 1 augustus);
 - de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - de gewenningsperiode voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is zes maanden voorafgaand aan het paarseizoen;
 - de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis is één maand waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - indien blijkt dat een tijdelijke, alternatieve voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten;
 - de ecologische deskundige dient verslag te doen van het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen in het logboek (voorschrift 2).



AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving geldt de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet op deze specifieke zorgplicht dient inzicht verkregen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van soorten op de locatie van de activiteit. Hierbij geldt dat objectief vastgesteld moet worden of soorten negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Indien noodzakelijk moeten maatregelen getroffen worden om negatieve gevolgen zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden te voorkomen. Indien negatieve gevolgen redelijkerwijs niet te voorkomen zijn, dient de activiteit gestaakt te worden.
- In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. 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 21 november 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 is ingediend voor 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. De aanvraag heeft betrekking op het transformeren van een voormalig kantoorgebouw tot woningen aan de Haven 1 te Lisse en is aangevraagd namens De Witte Zwaan Lisse B.V. 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 van 1 augustus 2024 tot en met 31 december 2025.

Relevante documenten

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

- Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Haven 1 te Lisse, ECOquickscan B.V., projectnummer: 22085, 20 september 2023 (ODH888131);
- Quickscan Wet natuurbescherming De Witte Zwaan te Lisse, ATK B.V., kenmerk: 20220365/rap01, 17 maart 2022 (ODH8882014);
- Nader onderzoek flora en fauna Haven 1 te Lisse, ECOquickscan B.V., projectnummer: 22085, 20 september 2023 (ODH888203);
- Ecologisch werkplan Haven 1 te Lisse, ECOquickscan B.V., kenmerk: 22085, 20 september 2023 (ODH888132);
- Aanvullende informatie Haven 1 te Lisse, ECOquickscan B.V., kenmerk 22085, 21 november 2023 (ODH888134);
- Notitie tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de ontwikkelingen aan kantoorpand De Witte Zwaan te Lisse, MIECON B.V., kenmerk: 2023-0158, 13 december 2023 (ODH911276);
- Omgevingsvisie Lisse 2040, gemeente Lisse, 25 november 2021 (ODH911280);
- Woonprogramma 2020 – 2040: Evenwicht op de woningmarkt, gemeente Lisse, 26 november 2020 (ODH911281);
- Mail 'RE Vragen nav ecologische beoordeling ontheffingsaanvraag Haven 1 te Lisse', 20 augustus 2024 (ODH1149614);
- Afbeelding 'Haven 1 Lisse – NDFF_geraadpleegd 19 augustus 2024, ECOquickscan B.V., 21 augustus 2021 (ODH1149617).

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 deze 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 29 juli 2024 en 14 augustus 2024 verzocht om aanvullende gegevens. Op 20 en 21 augustus 2024 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.



Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 21 december 2023 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

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

Toetsingskader en grondslag beschikking

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

De gewone dwergvleermuis 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 ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of 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 soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalige kantoorgebouw 'De Witte Zwaan' aan de Haven 1 te Lisse te transformeren naar woningen. Het appartementencomplex waar dit kantoorgebouw naar omgevormd zal worden zal 52 huurwoningen bevatten, waarvan 28 sociale huurwoningen, achttien huurwoningen in het middensegment en zes vrije sectorwoningen. Er zal tevens een parkeerplaats worden ingericht voor 75 parkeerplekken.

De aanvraag heeft samengevat betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het vervangen van het bestaand dak door een nieuw geïsoleerd dak, afgewerkt met grind;
- het plaatsen van balkons;
- het vervangen van kozijnen en het aanpassen van gevelopeningen;
- kierdichting van bestaande openingen bij de te behouden kozijnen;
- gevelherstelwerkzaamheden, waaronder metselwerkherstel en aansluitend stuken van gemetselde geveldelen en schilderen; en
- het vervangen van bestaande gevelbeplating van het uitstekende entreegedeelte en trappenhuis en deze opnieuw bekleden met Rock Panel panelen.

De werkzaamheden staan gepland te starten vanaf het moment van bekendmaking van deze beschikking, uiterlijk in het najaar van 2024 en duren naar verwachting tot uiterlijk april 2025.



Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2022 en 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Daarnaast zijn er extra onderzoekrondes uitgevoerd, bovenop de conform het Vleermuisprotocol uitgevoerde rondes, ten behoeve van kraamverblijfplaatsen. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. Er is één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de westgevel van het kantoorgebouw. Daarnaast is er een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen in dezelfde gevel. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats.

Daarnaast is ook een kraamkolonie aangetroffen in het kantoorgebouw. De kraamkolonie omvat drie verschillende in- en uitvliegopeningen. Twee vanuit de westgevel en één vanuit de noordelijke gevel. Er zijn in totaal 85 individuen geteld.

Met de geplande werkzaamheden worden deze verblijfplaatsen tijdelijk aangetast 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 document 'Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Haven 1 te Lisse' van 20 september 2023 en de aanvullende gegevens van 20 en 21 augustus 2024. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van het kantoorgebouw in de actieve en minst kwetsbare 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 locatiegebonden aangezien het gaat om de transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar een appartementengebouw. Het kantoorgebouw staat momenteel leeg. In de aanvraag staat aangegeven dat hergebruik van het gebouw als kantoor geen optie is, omdat er een te grote leegstand heerst in Lisse en het pand inmiddels dermate verouderd is om nog te kunnen functioneren als kantoorfunctie. Om aansluiting te vinden met de huidige kantorenmarkt zal het gebouw volledig gemoderniseerd moeten worden. De effecten op de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zouden in dat geval vergelijkbaar zijn met de transformatie naar woningen, bovendien wordt het doel van het project om woningen te realiseren daarmee niet bereikt. Met de functiewijziging van het pand wordt de woningvoorraad in Lisse aangevuld en gediversifieerd, doordat er huurappartementen gerealiseerd zullen worden in verschillende huursegmenten. Sloop en nieuwbouw is geen andere bevredigende oplossing, hierbij zouden de aangetroffen verblijfplaatsen immers volledig vernietigd worden. Het gebouw wordt enkel van binnenuit geïsoleerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Door van binnenuit te isoleren in plaats van spouwisolatie toe te passen zal het microklimaat van de bestaande spouwmuur niet worden aangetast en blijft de spouwmuur geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen.



Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo worden de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd, wordt er rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en ruige 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 en de ruige 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.

Om het woningtekort te verminderen heeft het Kabinet in 2023 een nationaal bouwplan geïntroduceerd om vanaf 2024 100.000 woningen extra en tot en met 2030 zo'n 900.000 woningen te bouwen, waarvan ten minste twee derde moet bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. De huidige woningvoorraad van Lisse bestaat voornamelijk uit enerzijds dure koopwoningen en anderzijds sociale huurwoningen. Het woningaanbod in het middensegment is relatief beperkt. In 2021 heeft de gemeente Lisse een omgevingsvisie² vastgesteld, waarin onder andere het bouwen van voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte is opgenomen. Een van de doelen in deze omgevingsvisie is tot 2030 in de eerste plaats meer woningen te realiseren door inbreiding en transformatie, naast de bouw van nieuwe woningen. Daarnaast is het doel een gevarieerde aanbod van woningen te realiseren, zodat op verschillende locaties alle doelgroepen kunnen vestigen. Het project past binnen de doelstelling van de gemeentelijke omgevingsvisie om woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Het project is daarnaast opgenomen in het Woonprogramma Lisse 2020-2040³. Door het voormalige kantoorgebouw 'De Witte Zwaan' te transformeren naar 52 huurappartementen wordt het gebouw duurzaam gebruikt. Hiervan zullen 28 appartementen in het sociale huursegment zitten, 18 appartementen in het middensegment en 6 appartementen in een duurder huursegment. Het project voorziet in een regionale woonbehoefte en draagt bij aan de vermindering van het woningtekort.

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 zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, allen met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 28 juni 2023 zijn twaalf vleermuiskasten, zes van het type Vivara Pro VK WS 02 en zes van het type Vivara Pro VK WS 11, gerealiseerd aan de volgende gevels:

- Zwanenhof 1, één VK WS 02;
- Laan van Rijckevorsel 36, één VK WS 11;
- Achter Sint Aagten 2, één VK WS 02;

² Omgevingsvisie Lisse 2040, gemeente Lisse, 25 november 2021, https://www.lisse.nl/fileadmin/Lisse/Projecten/Omgevingsvisie/61912030-OV-Omgevingsvisie_Lisse-vastgesteld-20211125.pdf

³ Woonprogramma Lisse 2020 – 2040, gemeente Lisse, 26 november 2020, https://www.lisse.nl/fileadmin/Lisse/2020/Woonprogramma_Lisse_2020-2024_def.pdf



- Achter Sint Aagten 8, twee VK WS 02;
- Achter Sint Aagten 13, twee VK WS 11;
- Achter Sint Aagten 14, twee VK WS 02;
- Achter Sint Aagten 15, één VK WS 11;
- Achter Sint Aagten 24, twee VK WS 11.

Als gevolg van de werkzaamheden gaat ook één kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis, met drie in- en uitvliegopeningen, verloren. Op 8 december 2023 zijn twaalf vleermuiskasten gerealiseerd van de typen Schwegler type 1FTH en Miecon type Maternitatus. Deze zijn gerealiseerd aan de gevels van:

- Haven 5, twee Schwegler en één Miecon kasten;
- Haven 12E, één Schwegler en één Miecon;
- 1^e Havendwardsstraat 11, één Schwegler en één Miecon;
- 1^e Havendwardsstraat 13, één Schwegler en één Miecon;
- Laan van Rijckevorsel 34, twee Miecon; en
- Gladiolenstraat 50, één Schwegler.

De vleermuiskasten van het type Schwegler 1FTH voldoen qua afmeting niet voor het mitigeren van een kraamkolonie, wel zijn ze geschikt als mitigatie voor zomer- en paarverblijfplaatsen. Daarom zijn aanvullend op deze kasten ook kasten van het type Miecon Maternitus ingezet, welke de juiste afmetingen hebben, op verschillende locaties beschikbaar zijn en worden meerdere microklimaten aangeboden.

Buiten de kwetsbare perioden 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 gecombineerd met weringsborstels. Om vleermuizen redelijkerwijs de tijd te geven om uit te wijken, hebben wij in de voorschriften opgenomen dat de maatregelen van ongeschikt maken gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 4 Bft en droog) dienen te worden ingezet. Minimaal vier van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest actuele Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

Tijdens de werkzaamheden zal er buiten in het plangebied geen bouwlicht gebruikt worden, ook met oog op het ontzien van de vleermuiskasten die zijn opgehangen aan het gebouw aan de Haven 5. Er zal tijdens de donkere wintermaanden enkel licht in het pand aangezet worden op de plekken waar op dat moment gewerkt wordt. Om te garanderen dat de gerealiseerde vleermuiskasten aan het gebouw aan de Haven 5 functioneel blijven en omliggende vlieg- en foerageroutes ongemoeid blijven, dient uitstraling van verlichting door werkzaamheden binnen het kantoorgebouw te worden voorkomen. Dit hebben wij geborgd in de voorschriften.

De spouwmuren en ventilatiegaten blijven behouden, het betreft een tijdelijke aantasting, na afronding van de werkzaamheden komen deze weer beschikbaar voor de vleermuizen. Het gebouw zal enkel van binnenuit geïsoleerd worden in plaats van de spouwmuren inwendig te isoleren. Op deze manier blijven de spouwmuren geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarbij dienen alle materialen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt te zijn verwijderd (zie voorschrift 9, sub b, c en d) om te voorkomen dat de spouwmuren niet toegankelijk zijn na afronding van de werkzaamheden. Er vinden diverse werkzaamheden aan de gevel plaats, waaronder gevelherstel en het vervangen van kozijnen. Om de functionaliteit van de spouwmuren te bevorderen worden 24 invliegstenen geplaatst van het type Miecon Holonite invliegsteen of het type Unitura VMPM4 entreesteen. Zodoende is het gebouw na het afronden van de werkzaamheden weer beschikbaar en geschikt voor de kraamkolonie en zomer- en paarverblijfplaatsen. Verder bevinden zich in de directe omgeving van de huidige verblijfplaatsen voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.



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, dan wel tijdelijk niet beschikbaar is.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn de meest algemeen voorkomende vleermuissoorten van Nederland en komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Lisse. Wij hebben beoordeeld of sprake kan zijn van cumulatieve effecten en hierbij eerder afgegeven beschikkingen betrokken. Hiervan is geen sprake. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

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 en de ruige 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 en de ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteiten uit te kunnen voeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

Conclusie

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