



Zaaknummer : 01088001
Ons Kenmerk : ODH1099355
Datum : 10-01-2025

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 17 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 heeft betrekking op het slopen van een kantoorgebouw en de nieuwbouw van een twee appartementencomplexen en de kap van 21 bomen aan de Visseringlaan 26-28 te Rijswijk en is aangevraagd namens Green Living C.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 januari 2024 tot en met 1 januari 2026.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing **te verlenen** aan Green Living C.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de onder "Relevante documenten" genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze vergunning;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 januari 2032.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

**Appendices:**

1. Locaties van de tijdelijke voorzieningen
2. Locaties van de permanente voorzieningen

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 uiterlijk twee weken van te voren 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 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 welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis Visseringlaan 26-28 te Rijswijk¹ van 23 november en de aanvullingen van 31 augustus en 14 oktober 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.

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (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 anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk.
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis Visseringlaan 26-28 te Rijswijk' van 23 november en de aanvullingen van 31 augustus en 14 oktober 2024.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 genoemde maatregel 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.

Specifieke voorschriften

- 8 Het ongeschikt maken van de zomer- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 augustus en 15 oktober;
 - 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. het aanlichten van de gevels om ingebruikname van de verblijfplaatsen te voorkomen, mag alleen worden toegepast als aanvulling op het gebruik van exclusion flaps. De verlichting dient te worden aangezet vanaf middernacht tot zonsopkomst en pas nadat zekerheid is verkregen dat de aanwezige vleermuizen zijn vertrokken en nog niet zijn teruggekeerd. Voorafgaand, in de avond en gedurende de nacht, dienen de weersomstandigheden gunstig te zijn;
 - d. de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps;
 - e. indien compartimenten met elkaar in verbinding staan is het, 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, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen exclusion flaps mag maximaal drie meter zijn;
 - f. het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim is niet toegestaan;
 - g. de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal vijf van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - h. 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.
- 9 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.
 - a. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periode;
 - b. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden;



- c. De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - d. de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - e. de gewenningsperiode voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is één volledig kraamseizoen (15 mei tot en met 1 augustus);
 - f. de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen.
- 10 Het gebruik van zowel de tijdelijke voorzieningen als de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen te worden gemonitord door de ecologisch deskundige (voorschrift 4). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangebrachte tijdelijke en permanente voorzieningen. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a. de monitoring van de tijdelijke voorzieningen dient te worden uitgevoerd in het eerste, tweede en het derde jaar na realisatie van de tijdelijke voorzieningen, middels visuele inspecties naar aanwezigheid van sporen/individuen of conform de richtlijnen voor het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol;
 - b. de monitoring van de permanente voorzieningen dient te worden uitgevoerd in het eerste, derde en vijfde jaar na het beschikbaar komen van de permanente voorzieningen, conform de richtlijnen voor het onderzoek naar kraamverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uit het meest recente Vleermuisprotocol. De monitoring ten aanzien van kraamverblijfplaatsen dient te worden uitgevoerd met minimaal twee waarnemers;
 - c. de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 januari van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - i. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, eventuele inzet van apparatuur (batdetector, warmtecamera etc.), wie de veldbezoeken heeft uitgevoerd en de waarnemingen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - ii. een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;
 - d. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven, kunnen aanvullende maatregelen worden opgelegd of kan de monitoringsverplichting en de instandhouding van de tijdelijke voorziening en kraamverblijfplaatsen eerder worden beëindigd in overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- 11 De geschiktheid van de permanente voorzieningen als kraamverblijfplaats dient gemonitord te worden op het verloop van de temperatuur en luchtvochtigheid. Met betrekking tot deze monitoring gelden de volgende voorwaarden:
- a. de loggers dienen aangebracht te worden op tenminste vijf locaties, die verschillend georiënteerd zijn waarvan tenminste één logger in ieder uitvoeringsvorm gericht op het zuid-westen;
 - b. de correcte werking van de loggers dient tenminste twee keer per jaar gecontroleerd te worden;
 - c. de gegevens dienen op afstand uitgelezen te (kunnen) worden;
 - d. de gegevens dienen het eerste, tweede en derde jaar na realisatie van de permanente voorzieningen gerapporteerd te worden (zie voorschrift 10).



AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied 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 tevens 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 17 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 heeft betrekking op het slopen van een kantoorgebouw, de nieuwbouw van twee appartementencomplexen en de kap van 21 bomen aan de Visseringlaan 26-28 te Rijswijk en is aangevraagd namens Green Living C.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 januari 2024 tot en met 1 januari 2026.

Relevante documenten

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

- Brief rapportage – Aanvulling tweekleurige vleermuis Visseringlaan 26 te Rijswijk. Kwinfra B.V., met kenmerk E23013-BRF-RAP-01, van 14 november 2023 (ODH881807);
- Nader Soortgericht Onderzoek Vleermuizen Visseringlaan 26 te Rijswijk. Kwinfra B.V., met kenmerk E23013-RAP-02, van 3 november 2023 (ODH881808);
- Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving, gemeente Rijswijk, van 23 december 2021 (ODH881809);
- Asbestinventarisatie conform SC 540 Visseringlaan 26 te Rijswijk, Search ingenieursbureau B.V., met kenmerk 24011301 van 5 januari 2011 (ODH881810);
- Proefsanering van geveldelen Visseringlaan 26 te Rijswijk, Search ingenieursbureau B.V., met kenmerk 24011301, zonder datum (ODH881811);
- Briefrapportage materiaal- & kleefmonsternamen Kantoorpand Visseringlaan 26 te Rijswijk, Kiwa Compliance, met kenmerk CAL-76457 (ODH881812);
- Asbestinventarisatie, SGI Compliance Consultancy, met kenmerk 773446 versie 1.0, van 4 juni 2023 (ODH881813);
- Quick scan flora en fauna Visseringlaan 26 te Rijswijk. ECOquickscan, van 4 september 2023 (ODH881814);
- Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis Visseringlaan 26-28 te Rijswijk, Kwinfra B.V., met kenmerk E23013-ACT-02, van 23 november 2023 (ODH881815);
- Brief met aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk, Kwinfra B.V., met kenmerk E23013-BRF-01 van 31 augustus 2024 (ODH1155158);
- Gevels hoekblok, van 3 november 2023 (ODH115164);
- Gevels Parkblok, van 3 november 2023 (ODH1155159);
- Laddertoets nieuwe functies Campus At the Park (Rijswijk), Sweco Nederland B.V., met kenmerk 51019780 van 17 april 2024 (ODH1155170);
- Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk, Actualisatie van de woonvisie 2015-2025, gemeente Rijswijk, van 11 mei 2021 (OSH1155173);
- Omgevingscheck Visseringlaan, Kwinfra B.V. (ODH1158406);
- Aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk (01088001), Kwinfra B.V. van 14 oktober 2024 (ODH1188811);
- Dakranddetail A en B, OZ architect (ODH1177371).



Procedure

Artikel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking. Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 26 juli 2024 verzocht om aanvullende gegevens. Op 31 augustus, 2, 5 en 25 september en 15 oktober 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 21 december 2024 de termijn voor 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 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 opzettelijk 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 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

Green Living C.V. is voornemens het voormalige kantoor aan de Visseringlaan 26-28 te Rijswijk te slopen en op de vrijgekomen ruimte twee appartementencomplexen te bouwen met 470 woonunits, deels woon-werkstudio's.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- de sloop van het kantoor;
- de kap van bomen en het verwijderen van het overige groen;
- het bouwrijp maken van het terrein;
- het bouwen van twee appartementencomplexen;
- het aanleggen van infrastructuur (aan-afrij routes en parkeerplaatsen).

De sloopwerkzaamheden staan gepland te starten na ontheffingverlening.. De bouw is uiterlijk gereed voor 1 januari 2026.



Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft er in 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het nader onderzoek uit 2023 is aangevuld met een (massa) winteronderzoeksrondes op 28 augustus 2024. Hiermee zijn er twee onderzoek rondes uitgevoerd voor (massa) winterverblijfplaatsen. Hiermee is het nader onderzoek uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn veertien verblijfplaatsen vastgesteld. Tevens is er een vliegroute vastgesteld. De verblijfplaatsen bevinden zich allen in de spouwen van muren in zeven verschillende gevels met verschillende oriëntaties.

- Bij drie van deze verblijfplaatsen zijn op verschillende onderzoek momenten 30 tot 40 in- of uitvliegende individuen waargenomen, dit zijn zekere kraamverblijfplaatsen.
- Bij drie verblijfplaatsen zijn er vier tot zeven individuen waargenomen. Van deze verblijfplaatsen is niet expliciet vastgesteld of dit een kraam- of zomerverblijfplaats is. Verblijfplaatsen met meer dan vijf individuen kunnen ook delen van een kraamgroep zijn.
- In de overige zeven verblijfplaatsen, de zomerverblijfplaatsen, zijn één of twee individuen aangetroffen.
- Tijdens het onderzoek in 2023 en 2024 naar winterverblijfplaatsen, werd er alleen in 2023 één uitvliegende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Hiermee is aangetoond dat hier ook de functie (massa) winterverblijfplaats afwezig is. Het indicerende gedrag “het nazomerzwermen” werd hier niet vastgesteld. Ook werden geen baltsgeluiden gehoord. Deze verblijfplaats is daarmee ook een zomerverblijfplaats.

Er wordt vanuit gegaan dat er in totaal zes kraamverblijfplaatsen en (tenminste) acht zomerverblijfplaatsen aanwezig zijn. Van de kraam-, zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze kraam-, 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.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het rapport ‘Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis Visseringlaan 26-28 te Rijswijk’ van 23 november 2023’ en de aanvullende gegevens ‘Brief met aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk’ van 31 augustus, ontvangen op 5 september en ‘Aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk en ‘Dakranddetail A en B, OZ architect ontvangen op 14 oktober 2024. Deze maatregelen zien toe op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode buitenom de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis en het tijdig treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het rapport ‘Activiteitenplan Gewone Dwergvleermuis Visseringlaan 26-28 te Rijswijk’ van 23 november 2023’ en de aanvullende gegevens ‘Brief met aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk’ van 31 augustus, ontvangen op 5 september en ‘Aanvullende informatie Visseringlaan 26 te Rijswijk en ‘Dakranddetail A en B, OZ architect ontvangen op 14 oktober 2024. Deze maatregelen zien toe op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode buitenom de kraamperiode van de gewone dwergvleermuis en het tijdig 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 gebouw op locatie staat reeds twaalf jaar leeg. Er is geen vraag meer naar grote kantoorruimten in Rijswijk². Hierdoor is de wederverhuur de laatste twaalf jaar onsuccesvol gebleven. Na de sloop komt er een bouwperceel vrij binnen de kern van Rijswijk. Als gevolg van de ontwikkelingen worden er 470 appartementen/werkstudio's gerealiseerd. Dit project draagt bij aan het oplossen van het woningtekort in de regio Haaglanden². In de geplande nieuwbouw in Kesslerpark wordt wonen gecombineerd met bedrijvigheid (bedrijfsstudio's). Op 30 maart 2021 is het Bestuurlijk Woon-werkakkoord-light getekend, tussen de vier gemeentes Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en de provincie Zuid-Holland. Het woon-werkakkoord heeft tot doel om de woningbouw in de regio Haaglanden snel te kunnen realiseren.

Het realiseren van nieuwe woningen is niet locatie specifiek, maar binnen de gemeente Rijswijk zijn locaties van deze omvang zeer schaars. Een alternatief zou zijn om het gebouw om te bouwen tot een gebouw met woonunits en werkstudio's. Echter is deze herinvestering financieel niet meer rendabel, mede doordat het gebouw extra schade heeft opgelopen door twaalf jaar leegstand. Daarbij gaan ook de vleermuisverblijfplaatsen tijdelijk verloren aangezien de gevelbeplating verwijderd moet worden door de aanwezigheid van asbest. Er kunnen bij sloop en nieuwbouw ook meer woonunits gerealiseerd worden dan bij een ombouw.

Het ongeschikt maken wordt buiten de kwetsbare perioden voor de gewone dwergvleermuis uitgevoerd. Het ongeschikt maken is conform het meest actuele kennisdocument gewone dwergvleermuis. Ook wordt voor de tijdelijke en permanente voorzieningen de voor gewone dwergvleermuis noodzakelijke gewenperiode in acht genomen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat er voldoende is aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de gekozen wijze en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van 'andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3, van de Wnb.

Het te slopen kantoorgebouw is gebouwd in 1980, bestaat uit 11.355 m² kantoorruimte, staat op een grondoppervlakte van 2120 m² en heeft een onbekend energielabel. Het relatief grote kantoorgebouw staat nu twaalf jaar leeg. Er is een overaanbod van kantoorruimten in Rijswijk². Er is tevens een tekort aan woningen voor starters in Rijswijk². Green Living C.V. is voornemens het bestaande gebouw te slopen en op de vrijgekomen locatie twee complexen te bouwen met 470 kleine appartementen en werkstudio's. De koopappartementen liggen grotendeels qua verkoopprijs in het middensegment van de markt. Er is vooral behoefte aan kleinere en middelgrote appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens zoals voor studenten, starters, werkende jongeren en actieve senioren². Deels zijn er ook woningen nodig voor groepen die boven de sociale huurgrens komen. Het wijziging van de bestemming naar wonen is middels een bestemmingsplan op 4 september 2024 door de gemeente Rijswijk vastgesteld.

Ook wordt de omgeving van het plangebied groener ingericht, ander andere door het planten van meer dan 500 bomen. Het huidige gebouw heeft twaalf jaar lang, geen sociale of economische functie meer gehad. De nieuwe invulling van dit gebied draagt bij aan oplossen van het woningtekort. Tevens geeft dit project een impuls aan

² Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk Actualisatie van de woonvisie 2015-2025, van 11 mei 2021 van de gemeente Rijswijk.



werkgelegenheid en leidt dit tot een afname in verkeersbewegingen² (-20%). De appartementen krijgen tenminste energielabel A+++.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang andere dwingende redenen van groot openbaar belang voldoende onderbouwd is om de tijdelijke negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan zes kraamverblijfplaatsen en zeven zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, met een mogelijk milde winterfunctie, verloren. Drie kraamverblijfplaatsen, die op verschillende momenten na elkaar gebruikt worden, worden door tenminste 30 tot 40 individuen gebruikt. Op drie andere locaties zijn verblijfplaatsen met drie tot acht individuen aangetroffen. In de overige zeven verblijfplaatsen waren één tot twee individuen aanwezig. Deze dertien verblijfplaatsen aan Visseringlaan 26-28 zijn een belangrijk deel van een netwerk aan verblijfplaatsen van de kraamgroep in de Plaspoelpolder (Rijswijk). Deze (kraam)groep is tenminste 74 individuen groot.

Andere bekende (kraam)verblijfplaatsen, waarschijnlijk behorende bij hetzelfde netwerk aan verblijfplaatsen van deze kraamgroep liggen in de Tamboerijnlaan, de Lange Kleiweg en de Frijdastraat te Rijswijk. Met de sloop van dit kantoorgebouw gaan in één keer zes kraamverblijfplaatsen en zeven zomerverblijfplaatsen van deze groep verloren. Met de sloop en nieuwbouw wordt deze groep gedwongen een groot aantal nieuwe verblijfsplekken te gaan ontdekken en te gaan gebruiken. De gewenste ontwikkeling ter plaatse is onderdeel van een groter plan welke in een bestemmingsplan vastgesteld is. Dit plan is het voornemen om ook enkele andere grotere kantoorgebouwen te slopen of te renoveren. Tevens zijn er tussen 2017 en 2023 in dit deel van Rijswijk, de plaspoelpolder, 17 ontheffingen afgegeven voor het vernietigen van verblijfplaatsen van deze soort, waarbij ook compenserende maatregelen noodzakelijk waren. Om er zeker van te zijn dat de soort in de omgeving blijft en de groep nog dezelfde omvang heeft (en andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving mogelijk blijven) is monitoring noodzakelijk. Dit hebben wij opgenomen in onze voorschriften.

Tijdelijke voorzieningen

Er zijn in totaal zesentwintig tijdelijke voorzieningen van de typen VMT3a van Vivara Pro en MW-02 van de Veldshop geschikt als kraamverblijfplaats opgehangen aan gevels van omliggende gebouwen. Twee van deze voorzieningen zijn in april mei 2023 en tweeëntwintig zijn in oktober 2024 geplaatst. Tevens zijn er in april en mei 2023 twee van deze voorzieningen aan schanskorven geplaatst. Deze laatste waren op 3 oktober 2024, ondanks een gewenningsperiode van zes maanden, nog niet in gebruik genomen.

Er zijn negentwintig voorzieningen van de typen VMP1 en ANS-1 aan gevels van omliggende gebouwen geplaatst (zie appendix 1). Negen van deze voorzieningen zijn in april mei 2023 geplaatst en overige twintig zijn in oktober 2024 geplaatst. Tevens zijn er in april/mei 2023 zestien voorzieningen van het type ANS-1 aan schanskorven geplaatst en vier voorzieningen aan straatbomen. Deze laatste waren ondanks een gewenningsperiode van zes maanden op 3 oktober 2024 nog niet in gebruik genomen. De wijze van het plaatsen van een deel van de tijdelijke voorziening aan schanskorven en aan straatbomen is grotendeels experimenteel. Hierdoor is er geen zekerheid dat de tijdelijke voorzieningen ook op termijn gebruikt gaan worden. Om er zeker van te zijn dat vleermuizen voldoende tijd hebben de tijdelijke voorzieningen als zomer- en kraamverblijfplaats te ontdekken, is voldoende gewenningstijd noodzakelijk van voorzieningen die optimaal geplaatst zijn. Dat is tenminste één kraamseizoen nodig en een plaatsing aan gevels. Dit is opgenomen in de voorschriften. Om er zeker van te zijn dat de tijdelijke voorzieningen die experimenteel geplaatst zijn ook (tijdig) door deze groep ontdekt worden en gebruikt worden is monitoring noodzakelijk. Dit is opgenomen in de voorschriften.



Permanente voorzieningen

Als permanente voorziening worden er in de twee appartementencomplexen twintig voorzieningen ingebouwd geschikt als kraamverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en achtentwintig voorzieningen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Al deze voorzieningen bestaan uit eenlaagse of meerlaagse vleermuiskasten die verticaal en horizontaal geschakeld worden. Deze zullen bestaan uit geschakelde vleermuiskasten van het type VMPM1 en VMP1u van Unitura of vergelijkbaar (zie appendix 2). Al deze voorzieningen worden voorzien van een ruwe landplek van tenminste 15 cm hoogte aan de onderzijde van de invliegopening. Tevens krijgen deze voorzieningen aan de beide buitenzijden een halfsteensmuur voor de noodzakelijke warmte accumulatie. De grote kraamvoorzieningen krijgen twee openingen aan de voorzijde voor de noodzakelijke ventilatie. Tevens wordt deze voorziening in twee versies uitgevoerd. Eén met isolatie aan de bovenzijde en één met een halfsteens dik metselwerk. Om een grote diversiteit in temperatuursverloop te krijgen worden deze voorzieningen op diverse oriëntaties georiënteerd. De voorzieningen, geschikt als paar- en zomerverblijfplaats, zijn voldoende groot om ook gebruikt te worden door kraamgroepen van geringere omvang (tot vijftendertig dieren).

De plaatsingswijze van deze permanente voorzieningen, in een dakrand, komt niet overeen met de oorspronkelijke situatie. De permanente voorzieningen worden aan de achterzijde van isolatiemateriaal voorzien. Bij de helft van de voorzieningen wordt er ook bovenop de voorziening isolatie aangebracht. Het is onduidelijk wat het exacte temperatuursverloop in deze voorzieningen zal zijn. Om er zeker van te zijn dat deze overeenkomt met de voorgaande situatie en geschikt is als kraamverblijfplaats, is monitoring van de temperatuursverloop en luchtvochtigheid nodig. Dit is opgenomen in de voorschriften. Aangezien een aanzienlijk deel van de verblijfplaatsen in het netwerk vernietigd worden en de directe omgeving sterk veranderd is, is het onduidelijk hoe snel deze voorzieningen gebruikt gaan worden. Voor andere ruimtelijk ontwikkelingen in de directe omgeving is het noodzakelijk te weten wanneer de permanente voorzieningen weer gebruikt worden. Aangezien de gewone dwergvleermuis de nieuwe verblijfplaatsen niet per direct en niet altijd in gebruik neemt is monitoring over een periode van vijf jaar noodzakelijk om er zeker van te zijn dat de voorzieningen als kraam- en zomerverblijfplaatsen in gebruik zijn genomen. De monitoring en de monitoringsduur van deze permanente voorzieningen is opgenomen in de voorschriften.

Het ongeschikt maken

Voorafgaand aan de sloop worden de aanwezige vleermuizen onder gunstige omstandigheden tussen 15 augustus en 15 oktober geweerd (aangegeven in de aanvraag). Het weren door het openleggen van de luchtspouw is bij dit type gebouw, een consolebouw met in de buitenmuur doorlopende vloeren, in combinatie met de functie kraam- en zomerverblijfplaats een minder goed werkende techniek. Tevens is het waarschijnlijk dat deze groep vleermuizen hier meer plekken gebruiken dan tijdens de steekproef, het aanvullend onderzoek zijn aangetroffen. Om er zeker van te zijn dat individuen niet gedood worden, is het ongeschikt maken met exclusion flaps noodzakelijk, waarbij ieder spouwcompartiment (gescheiden) tenminste van één exclusion flap per drie meter muurvlak worden voorzien. Het ongeschikt maken wordt in de voor de gewone dwergvleermuis minst kwetsbare seizoenen uitgevoerd. Dit hebben wij opgenomen in onze voorschriften.

Een deel van de individuen gaat in deze periode korte periode(n) in lethargie. Alleen tijdens meerdere avonden met geschikte weersomstandigheden verlaten alle individuen de verblijfplaats ten minste één keer om te gaan jagen. De weersomstandigheden bij het ongeschikt maken dient tenminste vijf dagen gunstig te zijn, om er alle individuen van de gewone dwergvleermuis de mogelijkheid te geven de spouw te verlaten. Dit hebben wij opgenomen in onze voorschriften. Ook is het noodzakelijk om er zeker van te zijn dat de werende maatregelen ertoe hebben geleid dat alle vleermuizen dit gebouw verlaten hebben. Een controle op in- of uitvliegende dieren na vijf dagen met gunstig weer is nodig om geen slachtoffers te maken tijdens de sloop. Dit hebben wij opgenomen in onze voorschriften.

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



kantoorgebouw aan de en de nieuwbouw van twee appartementencomplexen niet leidt tot verslechtering van de 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 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 ecologisch werkprotocol 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 Rijswijk bevoegd gezag.

Conclusie

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



Appendix I: Locaties van de tijdelijke voorzieningen.





Appendix II: Locaties van de permanente voorzieningen.

