



Zaaknummer : 01090338  
Ons Kenmerk : ODH1433394  
Datum : 06-08-2025

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 15 december 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouw werkzaamheden aan de Meijboomlaan 1 en 1a te Wassenaar en is aangevraagd namens Oren 111 B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen -of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 juni 2025 tot en met 31 december 2032.

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 Oren 111 B.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 ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 31 december 2032.

#### Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc  
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu  
van de Omgevingsdienst Haaglanden



## **Appendices**

Appendix 1: Plattegrond met ligging huidige en nieuwe bebouwing.

Appendix 2: Locatie verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Appendix 3: Locatie verblijfplaatsen ruige dwergvleermuis

Appendix 4: Locatie tijdelijke maatregelen

## **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](mailto:toezichtnatuur@ozhz.nl) onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. 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 Meijboomlaan 1-1a, Wassenaar' van 20 maart 2025. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
  - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
  - b. aanduiding van de locatie van het plangebied;
  - c. de uit te voeren werkzaamheden;
  - d. de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
  - e. de mitigerende en compenserende maatregelen;
  - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
  - g. het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol inclusief het logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermd) 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 (beschermd) 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 inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan herontwikkeling Meijboomlaan 1-1a, Wassenaar' van 20 maart 2025.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 8 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
  - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
  - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk vier weken voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

### **Specifieke voorschriften**

- 9 Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing/het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden: het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
  - a de gebouwdelen die gesloopt worden dienen in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen binnen dat gebouwdeel;
  - b indien de openingen, zoals genoemd onder sub b, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
  - c het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
  - d de maatregelen waarmee de gebouwdelen ongeschikt zijn gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
  - e na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwdelen uit te sluiten.
  - f bij een lange tijd tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, dient de bebouwing na het ongeschikt maken permanent afgesloten te worden voor vleermuizen. De materialen die hiervoor gebruikt worden, dienen te voldoen aan sub d en moeten voldoende stevig zijn om langdurig de weersomstandigheden te kunnen weerstaan. Binnen twee weken voor de start van de werkzaamheden, dient een controle op functionaliteit van de weringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Indien er gebreken worden geconstateerd, dient er contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor de voortgang;
  - g na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
- 10 Sloop en nieuwbouwwerkzaamheden van het congresgebouw dienen in verband met het aanwezige kraamverblijf van de laatvlieger in blok 1 van het congresgebouw niet plaats te vinden tussen 15 april en 15 augustus.



- 11 De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone en ruige dwergvleermuis functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van aanwezige soort dient te worden voorkomen.
- 12 Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a de permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn;
  - b de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
  - c de tijdelijke voorzieningen mogen verwijderd worden:
    - i) binnen de looptijd van ontheffing; en
    - ii) onder ecologische begeleiding; en
    - iii) buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd; en
    - iv) wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze na afloop van de gewenperiode van de permanente voorzieningen ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 9.

#### **Aanwijzingen voor gebruik**

- In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. 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.
- Als de ontheffingshouder de onderhoudsverplichting van de tijdelijke en de permanente vleermuisvoorzieningen wenst over te dragen aan een derde (bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren) dan moet de ontheffingshouder zorgdragen voor de onderhoudsverplichting. Dit dient contractueel vastgelegd te worden.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 15 december 2023 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop – en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Meijboomlaan 1 en 1a te Wassenaar en is aangevraagd namens Oren 111 B.V. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

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

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 juni 2025 tot en met 31 december 2032.

### Relevante documenten

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

- Samenvatting aanvraag, Ecogroen BV, 15 december 2023 (ODH913234);
- Activiteitenplan herontwikkeling Meijboomlaan 1-1a, Wassenaar, Ecogroen, Rapport 23-250, 20 maart 2025 (ODH1360489);
- Rapportage tijdelijke voorzieningen, Unitura, OR213802, 15 december 2022 (ODH1360490);
- Wassenaar Meijboomlaan 1, 1a en 5a Ecologische quickscan, Buro Maerlant, 2 november 2021 (ODH1360492);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen ontheffing wet natuurbescherming, ecoresult, NER2020702RAVv01, 02 juli 2025 (ODH1433394);

### 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 aanvraag.

Doordat de aangeleverde gegevens deels niet actueel waren, is op 2 juli 2025 verzocht om aanvullende gegevens. Deze zijn op 3 juli 2025 verstrekt.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 22 december 2023 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

### Bevoegd gezag

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



## Toetsingskader en grondslag beschikking

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

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

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

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

Op grond van artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

## Beoordeling

### Aanvraag

OREN 111 B.V. is voornemens om de zuidvleugel van de 'Del Court van Krimpen-villa' en blok 2 en 3 van het 'congresgebouw' aan de Meijboomlaan 1 en 1a te wassenaar te slopen en opnieuw op te bouwen. Dit is weergegeven in appendix 1.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het ongeschikt maken voor vleermuizen van de te slopen gebouwdelen;
- de sloop zuidwestvleugel Del Court Villa;
- de sloop van de bouwblokken 2 en 3;
- het bouwen van een villa (Del Court Villa);
- het bouwen van een Woonzorgcomplex;
- interne werkzaamheden overige deel Villa;
- tuinaanleg.

De werkzaamheden staan gepland te starten in september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk december 2029. Bij de aangevraagde ontheffingsperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

### Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2022 en 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021), met een kleine afwijking in het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. Het laatste onderzoek heeft op 13 september 2022 plaatsgevonden. Dit is het net buiten de aangegeven periode, die tot 10 september loopt. Op basis van de gebouweigenschappen kan echter de aanwezigheid van (massa)winterverblijfplaatsen in het plangebied op voorhand worden uitgesloten. De aanvraag betreft grondgebonden woningen van minder dan drie bouwlagen die permanent bewoond zijn. De woningen worden in de winter verwarmd (> 18 °C). Hierdoor wordt de temperatuur in de spouw, en van het binnen- en buitenspouwblad, te hoog om geschikt te zijn als overwinteringsverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Daarmee is voldoende



aannemelijk gemaakt dat deze functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis afwezig zijn. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld binnen het plangebied. Onder de hoge dakrand boven het zaaltje van het congresgebouw aan de westzijde is één zomerverblijfplaats aanwezig en aan de oostzijde is één zomerverblijfplaats aanwezig onder de dakrand van de oostvleugel. Daarnaast zijn er meerdere verblijfplaatsen vastgesteld buiten het plangebied. Een zomerverblijf waar twee individuen gebruik van maken is aanwezig in blok 1, de noordzijde van het gebouw. Deze ligt net buiten het plangebied, maar binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. De individuen in de verblijfplaats worden verstoord. Dit deel van het congresgebouw blijft (voorlopig) bestaan en is verder geen onderdeel van deze aanvraag. Met de geplande werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen verloren en worden individuen in drie verblijfplaatsen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er is nabij het congresgebouw één baltsterritorium vastgesteld. Er wordt daarom aangenomen dat er een paarverblijfplaats in het gebouw aanwezig is. De exacte locatie is niet vastgesteld. Met de geplande werkzaamheden gaat deze verblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan herontwikkeling Meijboomlaan 1-1a, Wassenaar' van 20 maart 2025. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het gaat om het uitvoeren van sloop en nieuwbouw op grotendeels hetzelfde bouwvlak. Door nieuw te bouwen kan geheel voldaan worden aan de huidige eisen voor een zorginstelling. Dit kan bewerkstelligd worden door het verbouwen en uitbreiden van de huidige gebouwen. Bij uitvoering van enkel interne werkzaamheden, kunnen deze eisen niet bereikt worden. Ook kan zonder uitbreiding van de huidige bebouwing niet voldaan worden aan de behoefte voor voldoende geschikte zorgwoningen in Wassenaar. Dit wordt onderbouwd in de Woonvisie 2021-2025 (Gemeente Wassenaar, 2021). Locaties waar nieuwbouw geplaatst kan worden zijn schaars. Dit zal vaak leiden tot verlies van natuurwaarden. Er is ook gekeken naar het alternatief om een nieuw gebouw te plaatsen naast de al bestaande gebouwen, zonder deze te slopen zodat alle verblijfplaatsen behouden blijven. Dit zou echter betekenen dat er meer groen en bomen, waaronder oude bomen, zouden moeten wijken voor bebouwing. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor de gewone dwergvleermuis door afname van kwaliteit en kwantiteit in foerageergebied, waardoor dit geen beter alternatief is.

Wat betreft de werkzaamheden worden mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd is in een ecologisch werkprotocol. Hierin wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te verminderen. Hierbij zijn alle mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd volgens de kennisdocumenten gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (BIJ12)



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 '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.

Het project zal voorzien in speciale woonvormen voor ouderen met dementie. Het project waar de aanvraag op ziet voorziet in een bijzondere regionale woningbehoefte. Uit de Woonvisie 2021-2025 (Gemeente Wassenaar, 2021) kan worden afgeleid dat er sprake is van een groeiende vraag naar woonruimte met specialistische zorg voor ouderen met dementie. Het project is opgenomen in een door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd gemeentelijk woningbouwprogramma. Hieruit volgt dat de realisatie van het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van 'andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' voldoende is onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Staat van instandhouding**

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Op 29 november 2022 zijn achtentwintig tijdelijke vleermuiskasten van het type VMT1a (Unitura) en twee kraamkasten van het type VMT3a (Unitura) gerealiseerd aan de gevels van het Ooievaarsnest, Uilennest en Villa Del Court. De locatie van deze kasten is weergegeven in appendix 4. In de permanente situatie worden acht inbouwkasten voor de gewone dwergvleermuis en vier voor de ruige dwergvleermuis ingemetseld conform de eisen uit paragraaf 3.3.5. van het Kennisdocument gewone dwergvleermuis en aan het Kennisdocument ruige dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In actieve periode worden de zomer en paar verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Ook de zuidwest vleugel van de Villa del Court gebouw wordt ongeschikt gemaakt. Dit wordt uitgevoerd door exclusion flaps. Hierbij zal blok 1 van het Congresgebouw en de overige vleugels van Villa del Court uitdrukkelijk beschikbaar blijven. In 'Activiteitenplan herontwikkeling Meijboomlaan 1-1a, Wassenaar' van 20 maart 2025 is aangetoond dat de spouw van bouwdeel 2 en 3 niet in verbinding staat met blok 1 van het congresgebouw en dat ook de zuidwestvleugel van de villa niet verbonden is met de rest van het gebouw. Hiermee kunnen de losse bebouwdelen gesloopt worden zonder het klimaat in het overige gebouw te veranderen. In blok 1 van het congresgebouw is een kraamverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig, die niet verstoord dient te worden met deze werkzaamheden. Met het ongeschikt maken van de gebouwdelen wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2024).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Wassenaar. Landelijk is er een lichte toename in verspreiding en (relatieve)



aantallen van de gewone dwergvleermuizen<sup>2</sup>. De trend in verspreiding en relatieve aantallen van de ruige dwergvleermuis is landelijk onbekend<sup>2</sup>. 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.

#### Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij getoetst of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. Er zijn geen plannen of projecten in de omgeving bekend die gevolgen hebben voor dezelfde lokale populatie van de betrokken soorten. Van negatieve cumulatieve effecten is geen sprake.

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 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 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 te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

#### **Conclusie**

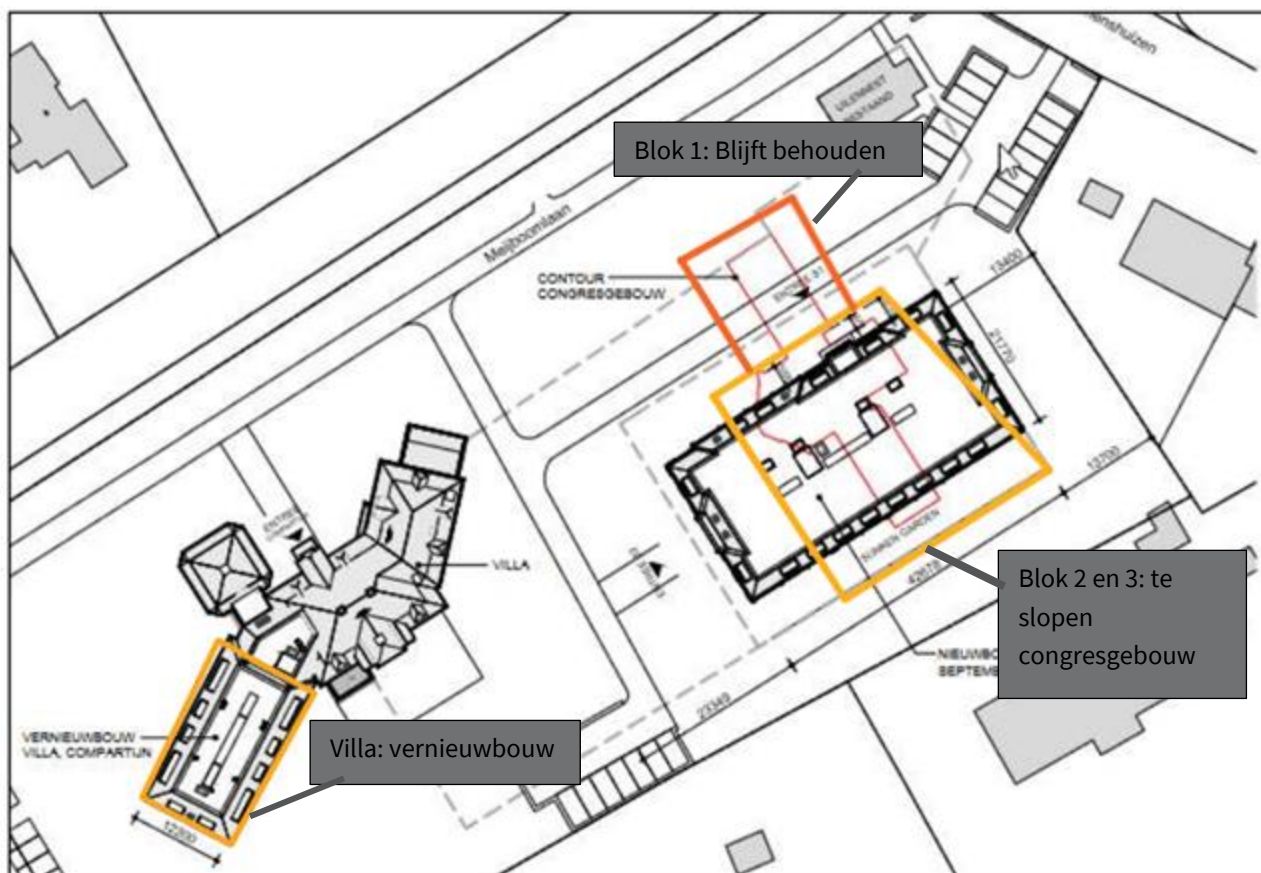
Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.

---

<sup>2</sup> [telganger 2024-1 0.pdf](#)



## Appendix 1: Plattegrond met ligging huidige en nieuwe bebouwing.



**Figuur 1.6:** Plattegrond met ligging huidige en nieuwe bebouwing. In rood zijn (onder de nieuwbouw) de contouren van het te slopen congresgebouw te zien. De te herbouwen zuidwestelijke vleugel van de villa (oranje omlijnd) die uit de jaren '60 dateert is links onder weergegeven en aangeduid met 'vernieuwbouw'.



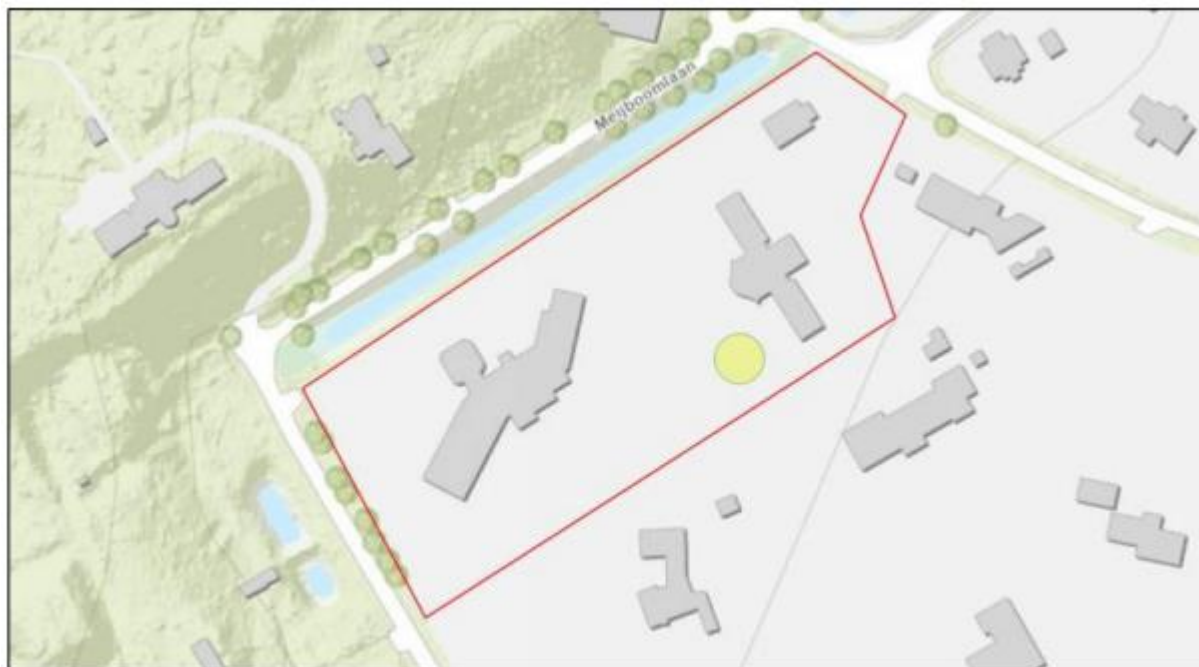
**Appendix 2: Locatie verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis, binnen en buiten plangebied. Het plangebied is weergegeven in geel.**



**Figuur 4.1** Locaties van vastgestelde verblijfplaatsen (groene stippen) en balsterritoria (blauwe cirkels) van gewone dwergvleermuis in het onderzoeksgebied. Als een verblijfplaats door meerdere exemplaren worden gebruikt is het aantal waargenomen individuen weergegeven. Bron achtergrond: ESRI.



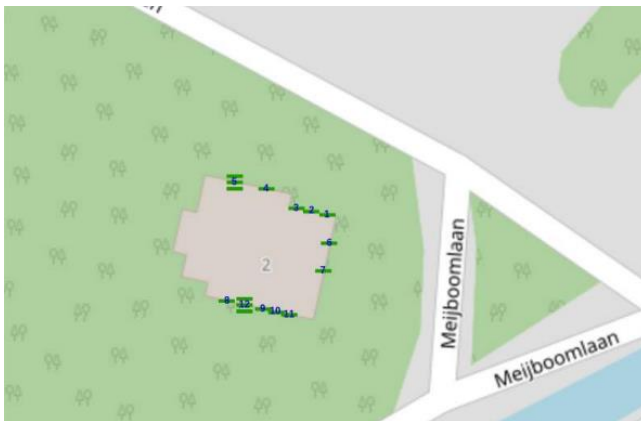
### Appendix 3: Locatie verblijfplaatsen ruige dwergvleermuis



**Figuur 4.2** baltterritorium van ruige dwergvleermuis (gele cirkel) nabij het congresgebouw. Bron achtergrond: ESRI.



#### Appendix 4: Locatie tijdelijke maatregelen



Datum: 15 december 2022

