

Zaaknummer : 00512135
Ons Kenmerk : ODH-2018-00105780
Datum : **18 OKT. 2018**

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 6 maart 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op fase 1 van het project 'Schakenbosch'. De werkzaamheden betreffen het (deels) renoveren en (deels) slopen van gebouwencomplexen in park Schakenbosch ter hoogte van de Veursestraatweg 185 te Leidschendam. Het gaat specifiek om de complexen 'Vlietzicht', 'Duivenhof' en 'Kerkgebouw'. Ook wordt ter plaatse nieuwbouw gerealiseerd. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd ten aanzien van de volgende verbodsbepalingen:

- 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 en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode 1 januari 2019 tot en met 1 januari 2020.

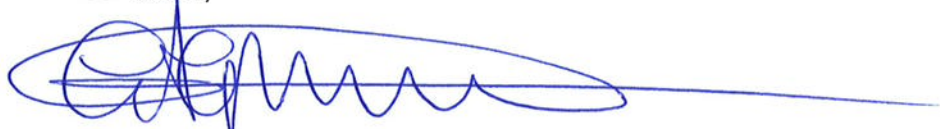
Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen;
- II. de voorschriften 1 tot en met 13 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 6 maart 2018 en de aanvullende stukken van 13 juni 2018 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is in de periode van 1 januari 2019 tot en met 1 januari 2020.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor 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:

- de start van de werkzaamheden schriftelijk te melden;
- het ecologisch werkprotocol op te sturen;
- eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering een week van te voren schriftelijk te melden;
- de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van te voren te melden.

Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van flora en fauna.

- 2 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte worden gesteld van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin in ieder geval het volgende dient 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.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en het ecologisch werkprotocol op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren, zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het rapport 'Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming Schakenbosch' van 1 maart 2018, en aangevuld in de memo 'Verzoek om aanvullende informatie, Veursestraatweg 185A te Leidschendam' van 13 juni 2018.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dient hiervoor een minimaal gelijkwaardige maatregel voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

- Hij/zij heeft een afgeronde hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
- Hij/zij heeft een afgeronde mbo-opleiding, met als zwaartepunt de flora en fauna, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
- Hij/zij is werkzaam voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus;
- Hij/zij is als ecooloog of adviseur/specialist ecologie werkzaam voor een (semi)overheidsinstantie zoals het Ministerie van Economische Zaken, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies, waterschappen, hoogheemraadschappen, gemeenten, omgevingsdiensten en drinkwaterbedrijven
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij de volgende Nederlandse organisaties: Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied;
- Hij/zij zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de monitoring en/of bescherming van desbetreffende beschermde soorten.

- 7 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregel wordt uitgevoerd, dient deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, via e-mailadres vergunningen@odh.nl.

Specifieke voorschriften

- 8 De verblijfplaatsen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten de paarperiode en winterrustperiode van de soort ongeschikt te worden gemaakt op een wijze conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
- 9 De tijdelijke vleermuiskasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal eens per jaar gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat - indien nodig - de functionaliteit van de kast wordt hersteld.
- 10 In de nieuwbouw dienen ten minste 12 inbouwkasten te worden gerealiseerd. Deze dienen aan de volgende eisen te voldoen:
- de kasten dienen wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije vliegroute te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017);
 - de kasten dienen vrij te zijn van kunstlicht en verstoring;
 - de kasten mogen niet bereikbaar zijn voor predatoren;
 - er dienen verschillende microklimaten te worden aangeboden;
 - de permanente voorzieningen moeten zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaatsen, denk hierbij aan vergelijkbaar materiaalsoort en volume, vergelijkbare bufferwaarde wat betreft opwarmen en afkoelen;
- Zodra het ontwerp voor de permanente voorzieningen bekend is, dient dit ter goedkeuring gestuurd te worden aan vergunningen@odh.nl onder vermelding van het zaaknummer, alsmede aan meldingwnb@ozhz.nl onder vermelding van flora en fauna.
- 11 De permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn. Deze dienen in ieder geval tijdens de periodieke onderhoudscontrole van het gebouw gecontroleerd en beoordeeld te worden op hun functionaliteit. Indien blijkt dat de voorziening niet meer functioneel is, dient er voor gezorgd te worden dat de voorziening weer functioneel is.
- 12 De locaties van de tijdelijke en permanente vleermuiskasten en het type dienen te worden gemeld via www.vleermuiskasten.nl.
- 13 Eventuele (bouw)verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren, dient uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats. Deze verlichting dient in de periode april - oktober tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsopkomst uitgeschakeld te zijn om te voorkomen dat vleermuizen binnen de actieve periode worden verstoord.

AANWIJZINGEN VOOR GEBRUIK

- Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 maart 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op fase 1 van het project 'Schakenbosch'. De werkzaamheden betreffen het (deels) renoveren en (deels) slopen van gebouwencomplexen in park Schakenbosch ter hoogte van de Veursestraatweg 185 te Leidschendam. Het gaat specifiek om de complexen 'Vlietzicht', 'Duivenhof' en 'Kerkgebouw'. Ook wordt ter plaatse nieuwbouw gerealiseerd. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd ten aanzien van de volgende verbodsbepalingen:

- 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 en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode 1 januari 2019 tot en met 1 januari 2020.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming Schakenbosch, Aveco de Bondt, referentie MDE/170200/02, 1 maart 2018;
- Rapportage asbestinventarisatie type A Vlietzicht, Ingenieursbureau Oesterbaai, projectnr. PAA-11922 11.40, 3 december 2008;
- Rapportage asbestinventarisatie type A Vergadercentrum/Veurshuis, Ingenieursbureau Oesterbaai, projectnr. PAA-11922-001, 29 oktober 2009.

Op 13 juni 2018 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Memo 'Verzoek om aanvullende informatie, Veursestraatweg 185A te Leidschendam, Aveco de Bondt', projectnr. 170200, 13 juni 2018;
- Woonvisie 2016-2020, gemeente Leidschendam-Voorburg, 21 januari 2016;
- Woonmilieu-onderzoek, gemeente Leidschendam-Voorburg, september 2015;
- Ruimtelijk kader Schakenbosch, gemeente Leidschendam-Voorburg, mei 2017;
- Natuuronderzoek Schakenbosch te Leidschendam - Vleermuizen, Adviesbureau E.C.O. Logisch, projectcode AVVL1712, 24 november 2017;
- Quickscan flora en fauna - Schakenbosch Leidschendam, Aveco de Bondt, referentie MDE/170200, 24 mei 2017;
- Planning overall Schakenbosch, 13 december 2017;
- Brochure 'Landgoed Voorlei - Thuis in een groene oase', ongedateerd.

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 17 mei 2018 verzocht om aanvullende gegevens en is de procedure opgeschort. De procedure is op 13 juni 2018 hervat.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 15 juni 2018 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

De handelingen worden 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 om ontheffing voor de gewone dwergvleermuis is getoetst aan de artikelen 3.5 en 3.8 van de Wnb en aan de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levende soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, van de Habitatrichtlijn.

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

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

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

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op fase 1 van het renovatie-, sloop- en nieuwbouwproject 'Schakenbosch'. Het gaat specifiek om de complexen 'Vlietzicht', 'Duivenhof' en 'Kerkgebouw' gelegen in het groene park Schakenbosch ter hoogte van de Veursestraatweg 185 te Leidschendam. De gebouwen bestaan uit gevels van bakstenen. Kerkgebouw en Vlietzicht hebben een puntdak, Duivenhof een plat dak.

De gebouwen staan deels leeg en zijn deels in gebruik als woning (antikraakbeheer). Delen van de gebouwen worden in fase 1 gesloopt (Duivenhof, Vlietzicht), en andere delen worden gerenoveerd (Kerkgebouw en Vlietzicht). Naast het gebouw Vlietzicht wordt nieuwbouw gerealiseerd. Voor de werkzaamheden in fase 1 worden geen bomen of struiken gerooid.

De werkzaamheden die een effect kunnen hebben op de gewone dwergvleermuis vinden plaats vanaf 1 januari 2019 en zullen ongeveer een jaar duren.

Overtreding verbodsbepaling

Om te bepalen of sprake kan zijn van overtreding van de Wnb is in 2017 (nader) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het onderzoek vond plaats in de periode 12 juni 2017 - 11 juli 2017 (drie veldbezoeken) en in de periode 17 augustus 2017 - 6 september 2017 (twee veldbezoeken). Het vleermuisonderzoek is grotendeels uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol. Het onderzoek naar middernachtzwermeren is, anders dan het protocol voorschrijft, gelijktijdig met het onderzoek naar paarverblijfplaatsen uitgevoerd. Gedurende twee bezoeken, waarvan in ieder geval één in de optimale periode heeft plaatsgevonden, is gelet op het voorkomen van middernachtzwermeren. Gelet hierop zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning naar mogelijke massawinterverblijfplaatsen in dit geval ook voldoende is geweest.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het gebouw Vlietzicht zijn twee paarverblijven en een paar- en zomerverblijf aangetroffen die elk door een of enkele exemplaren worden

gebruikt. In de gebouwen Duivenhof en Kerkgebouw zijn in het geheel geen vleermuisverblijfplaatsen vastgesteld.

In het veldonderzoek in augustus en september is geen nazomerzwermgedrag (het 's nachts in grote groepen verkennen van winterverblijfplaatsen) waargenomen. De aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats in het plangebied is daarom uitgesloten. Mogelijk worden de aangetroffen verblijfplaatsen in gebouw Vlietzicht wel door één of enkele individuen gebruikt als winterrustverblijfplaats in milde winters.

Voorts bestaan naar aanleiding van de voorjaarsbezoeken geen aanwijzingen voor het bestaan van kraamverblijfplaatsen in de te slopen gebouwen. Wel is een kraamverblijfplaats vastgesteld elders in het park Schakenbosch. Dat kraamverblijf is gelegen buiten de versturende invloed van de werkzaamheden in fase 1.

Het park Schakenbosch is foerageergebied van vleermuizen, maar maakt geen deel uit van essentiële vliegroutes. Aangezien voor de werkzaamheden in fase 1 geen bomen of struiken worden gerooid, is een effect op foerageergebied uitgesloten.

Door de werkzaamheden worden twee paarverblijfplaatsen en een paar- en zomerverblijfplaats, alle met mogelijke winterverblijffunctie, van de gewone dwergvleermuis weggenomen. Daarnaast kunnen vleermuizen worden verstoord tijdens de werkzaamheden. Hiermee worden de in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb genoemde verboden overtreden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken worden maatregelen, zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het rapport 'Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming Schakenbosch' van 1 maart 2018, en aangevuld in de memo 'Verzoek om aanvullende informatie, Veursestraatweg 185A te Leidschendam' van 13 juni 2018.

De bebouwing waar verblijfplaatsen zijn aangetroffen wordt vlak voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken gebeurt middels het plaatsen van 'exclusion flaps' (waardoor de vleermuizen de verblijfplaats wel kunnen verlaten, maar niet opnieuw kunnen binnendringen) in combinatie met een controle achteraf op de afwezigheid van vleermuizen. Deze controle wordt uitgevoerd na minimaal vijf dagen onder geschikte weersomstandigheden (geen regen, temperaturen boven de 10 graden Celsius), met behulp van een batdetector. Indien wordt geconstateerd dat de verblijfplaatsen niet meer in gebruik zijn, worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt door de gaten dicht te maken of door het raamkozijn te verwijderen.

Voor april 2018 zijn twaalf vleermuiskasten geplaatst aan het 'Economiegebouw', dat op het landgoed binnen een straal van 100 á 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen is gelegen. De voorzieningen zijn geplaatst op minimaal drie meter hoogte. Bij de locatiekeuze van de verblijfplaatsen is rekening gehouden met de aanvliegeroute, vrije vliegruimte, lichtsituatie en invloed van predatoren.

In de te (her)ontwikkelen gebouwen komen na afloop van de werkzaamheden minimaal twaalf permanente verblijfplaatsen ter beschikking voor de gewone dwergvleermuis. De twaalf kasten worden verspreid over het plangebied aangebracht, op ten minste drie meter hoogte en met verschillende exposities ten opzichte van de zon.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee paarverblijfplaatsen en een paar- en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Alle paarverblijfplaatsen kunnen tevens dienen als winterverblijfplaats voor een of enkele dieren.

De verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Dit dient te gebeuren buiten de paarperiode en winterrustperiode van de soort op een wijze conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Wij hebben dit opgenomen in voorschrift 8.

Ruim voorafgaand aan de werkzaamheden zijn voorts twaalf vleermuiskasten geplaatst aan gevels in de directe omgeving, die als vervangend verblijf voor de gewone dwergvleermuis kunnen dienen. De kasten zijn voor april 2018 geplaatst op voldoende hoogte met verschillende oriëntaties ten opzichte van de zon. Met de beoogde aanvang van de werkzaamheden in 2019 hebben de vleermuizen voldoende tijd om aan de tijdelijke voorzieningen te wennen, wat de kans op ingebruikname vergroot.

De tijdelijke vleermuiskasten moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal eens per jaar worden gecontroleerd op de functie waarvoor deze zijn aangebracht. Indien blijkt dat een kast niet meer functioneel is, bijvoorbeeld omdat de invliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat de kast dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, of omdat door nieuwe lichtbronnen de kast niet gebruikt wordt, dient er voor gezorgd te worden dat de kast weer functioneel is. Wij hebben dit in voorschrift 9 opgenomen.

In de (her)ontwikkelde complexen komen na afloop van de werkzaamheden weer ten minste twaalf verblijfplaatsen beschikbaar, die als permanente verblijven kunnen dienen voor de gewone dwergvleermuis. Doordat sprake is van een veelvoud van permanente voorzieningen, die nabij de oorspronkelijke verblijfplaatsen worden geplaatst met verschillende exposities ten opzichte van de zon, wordt de kans op ingebruikname vergroot. De realisatie van de (minimaal) twaalf permanente voorzieningen in het plangebied is in de aanvraag echter nog onvoldoende concreet uitgewerkt. Om deze reden hebben wij in voorschrift 10 vastgelegd aan welke voorwaarden de 12 nieuwe permanente vleermuiskasten (ten minste) dienen te voldoen. Zodra het ontwerp voor de permanente voorzieningen bekend is, dient dit ter goedkeuring aan ons gestuurd te worden.

Tijdens de periodieke controle op de staat van onderhoud van de panden, dienen de permanente vleermuisvoorzieningen te worden beoordeeld op functionaliteit en zo nodig te worden hersteld. Gedacht kan worden aan het vrijmaken van de invliegopening of het weghalen van begroeiing, zodat de invliegopening bereikbaar blijft voor de soort. Wij hebben dit in voorschrift 11 opgenomen.

Van belang is dat de aangebrachte tijdelijke en permanente vleermuiskasten worden aangemeld op www.vleermuiskasten.nl. Op deze wijze komt er meer inzicht waar kasten zijn geplaatst. Dit hebben wij in voorschrift 12 opgenomen.

Park Schakenbosch omvat foerageergebied van vleermuizen. Om te voorkomen dat vleermuizen binnen de actieve periode worden verstoord dient eventuele (bouw)verlichting die wordt gebruikt om de werkzaamheden uit te voeren uitsluitend gericht te zijn op de bouwplaats. Deze verlichting dient in de periode april - oktober tussen een half uur voor zonsondergang en een half uur na zonsopkomst uitgeschakeld te zijn. Wij hebben dit in voorschrift 13 opgenomen.

Er zijn te allen tijde voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar waar de gewone dwergvleermuis naar kan uitwijken. Het is aannemelijk dat de soort in het gebied aanwezig blijft. Het project leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken.

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.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd in het belang van de 'volksgezondheid of 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 vermeld in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3, van de Wnb.

Schakenbosch is een rustig gelegen en groen landgoed dat decennialang een zorgfunctie had, met onder meer de aanwezigheid van een zorginstelling voor psychiatrie. Na wisselend beheer zijn enkele complexen op het terrein leeg komen te staan, waardoor het park in de huidige situatie een wat verlaten en onsamenvangende indruk maakt. Verschillende gebouwen verkeren in niet-bewoonbare staat. Andere gebouwen, of delen van deze gebouwen, worden tijdelijk bewoond in het kader van leegstandsbeheer. In verschillende complexen is asbest aangetroffen. In het gebouw Vlietzicht, waar de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen, gaat het om onder meer asbest in brandwerende platen, tegels en in het luchtkanaal. Van asbest is bekend dat vrijkomende losse vezels bij inademing een risico voor de gezondheid kunnen opleveren. De aanwezige asbest dient dan ook gesaneerd te worden.

Waar mogelijk worden de panden na sanering en renovatie zoveel mogelijk hergebruikt voor bewoning. Tot 2025 komen er naar verwachting ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Daaronder bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Deze nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner en bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen (Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021). Om aan de grote vraag naar woningen in de regio te voldoen, wil de gemeente Leidschendam-Voorburg de realisatie van 325 woningen in bestaande en nieuwe bebouwing op het terrein mogelijk maken. Van het landgoed wordt 8,5 procent bebouwd, zodat het groene karakter en de cultuurhistorische waarde van het gebied zo veel mogelijk behouden blijft. Het gaat om koop- en huurwoningen, vrije sector en sociale woningbouw. De woningen krijgen geen gasaansluiting en er komt een duurzame watervoorziening.

Daarnaast bestaan plannen voor een zorgcentrum, waarmee wordt bijgedragen aan het uitgangspunt om (onder meer) senioren langer zelfstandig te laten wonen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang volksgezondheid en 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 effecten op de gewone dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van de activiteit zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden vanwege de hierboven beschreven leegstand, gebrekkige staat en noodzaak om aanwezig asbest te saneren, alsmede de wens om met de herontwikkeling te voldoen aan de regionale vraag naar woningen. Wanneer geen herontwikkeling plaatsvindt, zijn de complexen op termijn niet meer verhuurbaar als gevolg van de zeer beperkte energiezuinigheid en de vervallen conditie van de panden.

Waar mogelijk worden de bestaande panden in het park gerenoveerd. In het geval van Vlietzicht, waar de vleermuisverblijfplaatsen zijn aangetroffen, gaat het om gedeeltelijke renovatie en gedeeltelijke sloop.

Gedeeltelijke sloop is aan de orde omdat de hoofdconstructie van Vlietzicht het niet geheel mogelijk maakt te voldoen aan de eisen het bouwbesluit. Delen van het gebouw zijn redelijkerwijs niet geschikt te maken voor bewoning, onder meer vanwege de hoogte van de verblijfsruimtes, akoestiek en brandwerendheid. Het alternatief voor gedeeltelijke renovatie is (volledige) sloop en nieuwbouw. Dit alternatief zal echter leiden tot het permanent verdwijnen van de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen en heeft daarmee een groter effect op de gewone dwergvleermuis.

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

Samenhangende besluiten

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/Activiteitenbesluit. Hiervoor is de gemeente Leidschendam-Voorburg bevoegd gezag.

Conclusie

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