

Zaaknummer : 00510668
Ons Kenmerk : ODH-2019-00013461
Datum : 12 MAART 2019

Beschikking

Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

Onderwerp

Op 12 februari 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 de sloop van een gebouw op Landgoed Beresteijn ten behoeve van nieuwbouw aan de Leidseweg 191 te Voorschoten. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De ontheffing wordt gevraagd van 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 vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 15 september 2019 tot en met 1 november 2025.

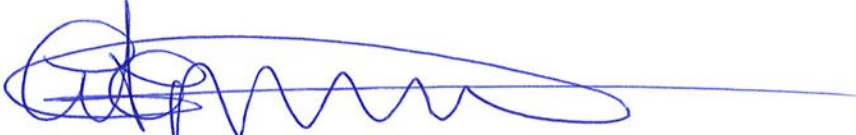
Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te verlenen;
- II. de voorschriften 1 tot en met 14 te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de aanvraag van 12 februari 2018 en de aanvullende gegevens 15 juni 2018, 20 september 2019 en 9 januari 2019 onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is van 15 september 2019 tot en met 1 november 2025.

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:
 - a de start van de werkzaamheden schriftelijk te melden;
 - b het ecologisch werkprotocol op te sturen;
 - c het aanbrengen van de tijdelijke voorzieningen uiterlijk een week voorafgaand aan het plaatsen schriftelijk te melden;
 - d het aanbrengen van de permanente voorzieningen uiterlijk een week voorafgaand aan het plaatsen schriftelijk te melden;
 - e eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering een week van te voren schriftelijk te melden;
 - f de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van te voren te melden.

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

- 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. 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.

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: Zoogdiervereniging, 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.

- 5 De ontheffinghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in paragrafen 5.2 en 5.3 van het rapport 'Activiteitenplan aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming Landgoed 'Beresteijn' te Voorschoten' van 12 februari 2018 en de aanvullende informatie die is verkregen op 9 januari 2019 in de paragrafen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 van het rapport 'Plan van aanpak Permanente compensatie gewone dwergvleermuis Landgoed 'Beresteijn' te Voorschoten'.
- 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 Uiterlijk drie maanden voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Haaglanden te worden overgelegd, e-mailadres vergunningen@odh.nl.

Specifieke voorschriften

- 8 Het ophangen van de tijdelijke vleermuiskasten aan de gevel dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis. De renovatiewerkzaamheden worden niet uitgevoerd nabij de reeds opgehangen tijdelijke vleermuiskasten.
- 9 De tijdelijke vleermuiskasten voor de gewone dwergvleermuis moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de voorzieningen gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig- de functionaliteit van de vleermuiskast wordt hersteld om de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te kunnen garanderen.
- 10 De tijdelijke vleermuiskasten mogen uitsluitend verwijderd worden onder begeleiding van een ecologische deskundige op het gebied van vleermuizen. Indien blijkt dat de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn genomen, mogen deze alleen buiten de kwetsbare zomer- en paarperiode worden verwijderd (15 mei-1 oktober).
- 11 De zolder van het monumentale voorhuis moet afgesloten zijn door middel van een vide. De zolder mag enkel voor onderhoud bezocht. Het bezoeken van de zolder met betrekking tot het onderhoud dient uitsluitend in de winterperiode (november-februari) plaats te vinden.
- 12 De locatie van de permanente vleermuisvoorziening dient functioneel zijn voor de periode waarvoor deze wordt ingezet. Dit houdt in dat de permanente voorziening gecontroleerd dient te worden op de functionaliteit en dat -indien nodig- de functionaliteit van de permanente vleermuisvoorziening hersteld wordt.
- 13 De locaties van de permanente vleermuisvoorzieningen en het type dienen te worden gemeld via www.vleermuiskasten.nl.
- 14 De zolder moet geschikt zijn als winterverblijfplaats en hierdoor over voldoende wegkruipmogelijkheden voor vleermuizen beschikken. Onder begeleiding van een ecologisch deskundige wordt voor 15 mei 2019 aan de binnenzijde van de zolder 10 geschikte wegkruipmogelijkheden (vleermuisstenen in combinatie met muurschalen) gerealiseerd.

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 worden voorkomen.
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde dan zal de ontheffinghouder ervoor moeten zorgdragen dat de onderhoudsverplichting wordt overgenomen door een derde door dit contractueel vast te leggen en ons te verzoeken om wijziging van de tenaamstelling van de beschikking.

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 12 februari 2018 hebben wij een aanvraag om ontheffing ontvangen als bedoeld in 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op de sloop van een gebouw op Landgoed Beresteijn ten behoeve van nieuwbouw aan de Leidseweg 191 te Voorschoten. De aanvraag betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, alsmede het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Ontheffing wordt gevraagd van 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 vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De ontheffing wordt gevraagd voor de periode van 15 september 2019 tot en met 1 november 2025.

Bij de aanvraag zijn de volgende stukken gevoegd:

- Briefrapportage Nader onderzoek vleermuizen landgoed Beresteijn, DresmévanderValk, 4 augustus 2017;
- Activiteitenplan aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming landgoed Beresteijn te Voorschoten, DresmévanderValk, 12 februari 2018;
- Structuurvisie Voorschoten 2025, gemeente Voorschoten, NL.IMRO.0626.SVVoorschoten2017-SV40, vastgesteld op 9 maart 2017;
- Verslag tijdelijke compensatie vleermuiskasten Beresteijn te Voorschoten, DresmévanderValk, 25 mei 2017;
- Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg buitenplaats Beresteijn te Voorschoten, provincie Zuid-Holland, Stichting in Arcadië, 28 september 2015;
- Update Quickscan Wet natuurbescherming Beresteijn te Voorschoten, DresmévanderValk, 4 augustus 2017;
- Landgoed Beresteijn te Voorschoten, ecologie, Els & Linde B.V, januari 2011.

Op 15 juni 2018 hebben wij aanvullende informatie ontvangen ter onderbouwing van de aanvraag. Hierbij was het volgende document gevoegd:

- Startnotitie Bestemmingsplan Herontwikkeling Beresteijn 2017, gemeente Voorschoten, Z/17/006880\Interne documenten VS\16835\1.

Op 23 augustus 2018 hebben wij een voornemen tot afwijzing van de ontheffingsaanvraag toegestuurd.

Op 20 september 2019 hebben wij een zienswijze ontvangen waarvan het volgende document onderdeel uit maakt:

- Zienswijze op voornemen tot afwijzing ontheffing Wet natuurbescherming Leidseweg 191 te Voorschoten.

Op 9 januari 2019 hebben wij een aanvullend plan van aanpak ontvangen waarvan het volgende document onderdeel uit maakt:

- Plan van aanpak. Permanente compensatie gewone dwergvleermuis Landgoed Beresteijn te Voorschoten, DresmévanderValk, 9 januari 2019.

Op 4 februari hebben wij per mail de definitieve periode voor de ontheffing toegestuurd gekregen.

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze beschikking.

Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, Wnb hebben wij op 22 juni 2018 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.

Bevoegd gezag

De handeling wordt gerealiseerd dan wel 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.

Zienswijze

Op 20 september 2018 is de zienswijze ontvangen. Op 9 januari 2019 is aanvullend plan van aanpak ontvangen, naar aanleiding van het voornemen tot afwijzing van de ontheffingsaanvraag. Hierin wordt ingegaan op maatregelen die extra worden getroffen om de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te kunnen vervangen. De aanvulling bevat onder andere een geactualiseerd activiteitenplan waarin aanvullende maatregelen worden voorgesteld om de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te kunnen garanderen. Ten aanzien van de gewone dwergvleermuis wordt in de schoorsteen aan de zuidwestzijde van het gebouw vleermuiskasten ingebouwd. De vleermuiskasten worden in een cluster van vier (twee naast elkaar en twee boven elkaar) gerealiseerd. De vleermuiskasten worden aan elkaar geschakeld en hebben een doorgang naar de binnenzijde van de schoorsteen. Aan de binnenzijde van de schoorsteen wordt een opening gemaakt tussen de schoorsteen en de zolder. Daarnaast wordt het hoogste punt van de zolder opengemaakt. Dit is in het midden van het voorhuis. Hier wordt een invliegopening van 20 x 2,5 cm gerealiseerd voor zowel de gewone dwergvleermuis als de gewone grootoorvleermuis. De gewone grootoorvleermuis komt in de omgeving van het plangebied voor. Op de zolder zijn diverse wegkruipmogelijkheden aanwezig tussen de balken van het dak en de aftimmering aan de binnenzijde van de zolder.

De aangepaste en toegevoegde informatie, plus een aanvullend voorschrift, achten wij voldoende om een ontheffing te verlenen ten aanzien van de Wnb. Derhalve heeft het indienen van de zienswijze geleid tot het aanpassen van ons voornemen.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag voor de gewone dwergvleermuis 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 levende soort 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; en
- 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;



omgevingsdienst HAAGLANDEN

- 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 het slopen van een gebouw op Landgoed Beresteijn ten behoeve van nieuwbouw aan de Leidseweg 191 te Voorschoten. Ten behoeve van het behoud van het landgoed is een bestendige economische invulling gezocht. Hierbij is gekozen voor woningbouw. De geplande activiteiten bestaan uit:

- sloop van gebouwen waarvan alleen in de aangebouwde vleugel die in de periode 1926-1938 meerdere malen is uitgebouwd, vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Ter plaatse van het voorhuis dat gebouwd is in 1833-1834, zijn geen verblijfplaatsen aanwezig;
- het voorhuis wordt gerestaureerd en blijft behouden;
- de zolder van het voorhuis krijgt geen functie in het nieuwe plan;
- nieuwbouw van een appartementencomplex met een half verdiepte parkeerkelder met parkaanleg op het dek, opgaand in het landschap op de bestaande bebouwde oppervlakte van ca. 5.000m².
- aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg;
- de parkaanleg rondom Landgoed Beresteijn blijft behouden;
- kap van een beperkt aantal bomen, rondom de nieuwbouw.

De aangebouwde vleugel van het voorhuis en de overige gebouwen worden in één keer gesloopt tussen half september 2019 en 1 november 2019 of na half maart 2020 en voor 15 mei 2020. De nieuw te bouwen appartementen zijn medio 2025 gereed.

Overtreding verbodsbepaling(en)

In de zomer van 2010 is voor landgoed Beresteijn een ecologische quickscan inclusief vleermuisonderzoek uitgevoerd. Nu deze onderzoeksresultaten verouderd zijn, is in 2016 een actualisatie met betrekking tot het vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het grootste deel van het onderzoek is in 2016 uitgevoerd op basis van het Vleermuisprotocol 2013. Omdat in 2017 een nieuw vleermuisprotocol is uitgebracht, is een extra ronde naar de laatvlieger uitgevoerd in 2017. Het tweede zomerbezoek op 19 juli 2016 is uitgevoerd buiten de optimale onderzoeksperiode (15 mei-15 juli) voor onderzoek naar kraamverblijfplaatsen. Dit is gedaan vanwege regenachtig en winderig weer. Dat het onderzoek alsnog goed inzicht heeft gegeven in de functie van het plangebied blijkt dan ook uit het feit dat het kraamverblijf van de gewone dwergvleermuis tijdens dit bezoek van 19 juli is vastgesteld. Op 19 september 2016 is het najaarsonderzoek niet op de tijden zoals voorgeschreven in het Vleermuisprotocol uitgevoerd, omdat de weersvoorspelling was dat de avondtemperatuur snel ging afkoelen en vleermuizen bij kouder weer minder actief zijn. Wij menen dat de afwijkingen van het Vleermuisprotocol voldoende gemotiveerd zijn en dat de onderzoeksinspanning daarmee voldoende is geweest om inzicht te geven in de functie van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld die jaarrond in gebruik is. De kraamverblijfplaats is in gebruik door ca. 10-20 dieren en enkele dieren maken gebruik van dezelfde verblijfplaats als zomer- en paarverblijfplaats. Ook is tijdens een van de inventarisaties het gedrag middernachtzwermen waargenomen van de gewone dwergvleermuis waardoor ervan uitgegaan wordt dat er ook sprake is van aanwezigheid van een winterverblijfplaats. De verblijfplaats bevindt zich vlak onder het dak onder de mastiekschroten met meerdere openingen ter hoogte van de goot. Deze holle ruimte is één aaneengesloten ruimte waardoor sprake is van één verblijfplaats die vanaf alle zijden van het pand ter hoogte van de goot bereikbaar is.

Als gevolg van de sloop van de gevel van de aangebouwde vleugel gaat de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, die in gebruik is als kraam-, zomer-, paar- en winterverblijf, verloren. Hierbij worden de

gewone dwergvleermuizen tevens opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals genoemd 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 paragrafen 5.2 en 5.3 van het rapport 'Activiteitenplan aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming landgoed Beresteijn–te Voorschoten' van 12 februari 2018. Aanvullend wordt in de paragrafen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 van het rapport 'Plan van aanpak Permanente compensatie gewone dwergvleermuis Landgoed Beresteijn te Voorschoten' van 9 januari 2019 de permanente compensatie maatregelen beschreven.

Tijdelijke maatregelen gewone dwergvleermuis

Voorafgaande aan de start van de sloopwerkzaamheden worden in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis, de invliegopeningen dichtgemaakt door middel van exclusion flaps en door het maken van grote tochtgaten. Daarnaast wordt als tijdelijke maatregel tijdens de sloop- en renovatiewerkzaamheden lichtverstoring op het aangrenzende foerageergebied van de gewone dwergvleermuis voorkomen.

Als tijdelijke compensatie zijn in mei 2017 vier kraamkasten voor de gewone dwergvleermuis en vier vleermuiskasten voor paar- en zomerverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis opgehangen. Deze acht vleermuiskasten zijn aan grote bomen opgehangen aan de oprijlaan, binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de huidige vleermuisverblijfplaats. Het is bekend dat het ophangen van de kraamkasten en paarverblijven aan bomen niet de beste oplossing is voor de gewone dwergvleermuis. Om deze reden is gekeken naar een betere alternatieve locatie.

De vier tijdelijke kraamkasten ter vervanging van de kraamverblijfplaats worden verwijderd van de bomen. Het afhalen van de tijdelijke vleermuiskasten van de bomen moet worden begeleid door een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis. Als vervangende kraamverblijfplaats is de schoorsteen met inmetsekkasten inclusief doorgang naar de zolder van het monumentale voorhuis aangewezen. Gesteld wordt dat de vervangende kraamverblijfplaats voor 15 mei 2019, tegelijkertijd met de oude kraamverblijfplaats het gehele kraamseizoen van 2019 beschikbaar is.

De vier tijdelijke vleermuiskasten ter vervanging van de paarverblijfplaats worden verplaatst van de bomen naar de zijgevel van het voorhuis. De vleermuiskasten worden uiterlijk voor 15 februari 2019 op minimaal drie meter hoogte opgehangen en voldoen aan alle eisen ten aanzien van de verlichting en aansluiting op de bestaande vliegroute voor de gewone dwergvleermuis.

Permanente maatregelen gewone dwergvleermuis

De huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt jaarrond gebruikt. Dit houdt in dat vooraf aan de sloopwerkzaamheden de permanente verblijfplaats aanwezig is op de locatie. De locatie van de permanente compensatie is gelegen op een afstand van minder dan 15 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. In het monumentale deel van het voorhuis wordt de zolder geschikt gemaakt voor vleermuizen. Ten gunste van de gewone dwergvleermuis wordt in de zuidwestelijke schoorsteen van het voorhuis een invliegopening van 10 x 2 centimeter gemaakt op een hoogte van ongeveer acht meter. Aan deze zijde is sprake van de meeste bezonning en dit is vergelijkbaar met de bestaande verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Om de schoorsteen ook als verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geschikt te maken wordt naast de invliegopening die toegang geeft tot de schoorsteen, tevens vier vleermuiskasten ingemetseld. De vleermuiskasten worden geschakeld geplaatst. Dit houdt in, twee boven elkaar en twee naast elkaar. De vleermuiskasten worden door middel van smalle openingen in de kasten aan elkaar geschakeld en verbonden met een doorgang naar de binnenzijde van de schoorsteen. Aan de binnenzijde van de zolder wordt een opening gemaakt tussen de schoorsteen en de zolder. Om de zolder ook door een andere mogelijkheid bereikbaar te maken voor vleermuizen is ervoor gekozen om in het hoogste punt van de zolder nog een opening (20 x 2,5 cm) te maken voor vleermuizen. Op deze hoogte is het uitvliegen met een loodrechte vrije val mogelijk zonder obstakels.

Staat van instandhouding

De staat van instandhouding (hierna: svi) van de gewone dwergvleermuis geeft de relatie aan tussen het aanwezige habitat (verblijf, verbinding en voedsel) en het gebruik daarvan door de soort. Daarnaast gaat het om de som van invloeden op de vleermuissoort in het plangebied, tijdens de ontwikkeling, tijdens de gebruiksfase evenals het gebruik op de langere termijn. Ook de voorgeschreven maatregelen en de toekomstige inrichting hebben invloed op de svi. Positieve invloeden door maatregelen, overcompensatie, vleermuisvriendelijk onderhoud, op vleermuizen gerichte terreininrichting en onderhoud dragen positief bij aan de svi. Het verspreidingsgebied, de grootte van het beschikbare habitat, de populatiegrootte en de trend daarin zowel nu als in de toekomst hebben ook betrekking op de svi. Een gunstige svi voor de gewone dwergvleermuis wordt verkregen door negatieve effecten zo veel mogelijk te vermijden. Door positieve invloeden zoals realisatie van een overmaat aan geschikte verblijfplaatsen, het behoud van de kwaliteit van het verspreidingsgebied en garant staan voor de realisatie van nieuw habitat, wordt gezorgd dat de gewone dwergvleermuis, vanuit hun aanwezigheid in de ruime omgeving, binnen een specifiek gebied behouden blijft en hierdoor ook binnen het netwerk sterker staat. Naar de toekomst toe betekent dit een toename van gebruik van verblijfplaatsen, een toename van aantallen vleermuizen en hierdoor ook een verwachte toename van de populatiegrootte en dus een gunstige svi.

De voorgenomen ontwikkelingen binnen landgoed Beresteijn hebben een positief effect op de svi. Als gevolg van de voorgenomen sloop- en renovatiewerkzaamheden gaat een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren, die in gebruik is als kraam-, zomer-, paar- en winterverblijfplaats.

Paarverblijfplaats

De buurtbewoners van woningen binnen een afstand van 200 meter zijn niet bereid gevonden om mee te werken aan het ophangen van tijdelijke vleermuiskasten in de nabije omgeving. Als tijdelijke compensatie zijn hierdoor in mei 2017 vier vleermuiskasten, geschikt voor paar- en zomerverblijfplaatsen, voor de gewone dwergvleermuis aan grote bomen aan de oprijlaan opgehangen. Deze vier vleermuiskasten zijn binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de huidige vleermuisverblijfplaats. In de Soortenstandaard (alsmede het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017) staat dat de vervangende verblijfplaatsen van vergelijkbare kwaliteit dienen te zijn als in de oorspronkelijke situatie. Ter compensatie zijn vervolgens voor 15 februari 2019 vier vleermuiskasten voor de aanwezige paarverblijfplaats opgehangen aan de zijgevel van het voorhuis, binnen 50 meter van de huidige verblijfplaats. Door het uitvoeren van deze aanvullende tijdelijke maatregel betekent het dat het plangebied niet zijn functie als paarverblijf verliest en de gewone dwergvleermuis in het plangebied behouden blijft.

Het ophangen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis. De renovatiewerkzaamheden worden ten tijden van deze periode niet uitgevoerd nabij de reeds opgehangen vleermuiskasten. Dit is opgenomen in voorschrift 8. Hierdoor wordt voldaan aan de gewenningsperiode van zes maanden vooraf aan het paarseizoen van de gewone dwergvleermuis.

De tijdelijke vleermuiskasten voor de gewone dwergvleermuis moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de voorzieningen gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de vleermuiskast wordt hersteld om de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te kunnen garanderen. Dit is opgenomen in voorschrift 9.

De tijdelijke vleermuiskasten, mogen pas minimaal één paarseizoen na het realiseren van de permanente verblijfplaatsen en nadat de werkzaamheden zijn afgerond worden verwijderd. De verwijdering van de vleermuiskasten dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis. Het ongeschikt maken moet uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis, wanneer de soort actief is. Indien blijkt dat de tijdelijke vleermuiskast in gebruik is

genomen, moet de verwijdering te worden uitgesteld totdat de vleermuiskast niet meer in gebruik is. Dit is opgenomen in voorschrift 10.

Zomerverblijfplaats

Geconcludeerd wordt dat de verblijfplaats ook in gebruik is als zomerverblijf, maar er is niet nader gespecificeerd voor hoeveel dieren. Er is ook geen onderzoek gedaan in de periode dat de verblijfplaats in gebruik is als zomerverblijf, namelijk vooraf aan de kraamperiode en tussen de kraam- en paarperiode. Zekerheidshalve dient er dan vanuit gegaan te worden dat het ook een zomerverblijfplaats is voor meer dan 10 gewone dwergvleermuizen. Voor een tijdelijke zomerverblijfplaats met meer dan 10 dieren dient model B als vleermuiskast gebruikt te worden, zoals omschreven in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis. Zowel de tijdelijke als de permanente vleermuiskasten worden voor 15 mei 2019 gerealiseerd door middel van vier inbouwstenen in de schoorsteen van het monumentale voorhuis. Daarnaast wordt de zolder eveneens geschikt gemaakt voor als verblijfplaats van vleermuizen. Zomerverblijfplaatsen hebben een gewenningsperiode van drie maanden. De werkzaamheden starten na 15 september 2019 -of later- waardoor de gewenningsperiode wordt gehaald. Door het uitvoeren van deze aanvullende maatregel betekent het dat het plangebied niet zijn functie als zomerverblijf verliest en de gewone dwergvleermuis in het plangebied behouden blijft.

Kraamverblijfplaats

Als tijdelijke compensatie zijn in mei 2017 vier vleermuiskasten, geschikt als kraamverblijfplaats, voor de gewone dwergvleermuis aan grote bomen aan de oprijlaan opgehangen. Deze vier vleermuiskasten zijn binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de huidige vleermuisverblijfplaats. In de Soortenstandaard (alsmede het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017) staat dat de vervangende verblijfplaatsen van vergelijkbare kwaliteit dienen te zijn als in de oorspronkelijke situatie. Kraamkasten worden in de Soortenstandaard aangewezen als een 'niet bewezen effectieve maatregel', nog afgezien van het feit dat ze aan bomen zijn opgehangen in plaats van gebouwen. Een kraamverblijfplaats dient warm te zijn, in het Kennisdocument is dan ook vastgelegd dat een kraamkast bij voorkeur een bezonning moet kennen van meer dan 10 uur per dag om een grotere kans op benutting te hebben. Ter compensatie wordt voor 15 mei 2019 een permanente kraamverblijfplaats gerealiseerd in de zuidwestelijke schoorsteen van het voorhuis. In de schoorsteen wordt op een hoogte van ongeveer acht meter een invliegopening (10 x 2 cm) gemaakt. Aan deze zijde is sprake van de meeste bezonning en is vergelijkbaar met de bestaande kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Om de schoorsteen ook als kraamverblijfplaats geschikt te maken wordt naast de invliegopening die toegang heeft tot de schoorsteen tevens vier vleermuiskasten ingemetseld die met elkaar in verbinding staan. Deze vleermuiskasten worden geschakeld geplaatst. Dit houdt in, twee boven elkaar en twee naast elkaar. De vleermuiskasten worden door middel van smalle openingen in de kasten verbonden met een doorgang naar de binnenzijde van de schoorsteen. Aan de binnenzijde van de zolder wordt een opening gemaakt tussen de schoorsteen en de zolder. Door het uitvoeren van deze aanvullende permanente maatregel betekent het dat het plangebied niet zijn functie als kraamverblijfplaats verliest en de gewone dwergvleermuis in het plangebied behouden blijft. De zolder is afgesloten door middel van een vide, waardoor verstoring door mensen tot een minimum word beperkt. De zolder wordt een enkele keer voor onderhoud bezocht. Het bezoeken van de zolder met betrekking tot het onderhoud wordt uitsluitend in de winterperiode (november-februari) uitgevoerd. Dit is opgenomen in voorschrift 11.

De permanente voorzieningen moeten functioneel zijn. De controle en beoordeling hiervan moet in ieder geval worden meegenomen met de periodieke onderhoudscontrole van de bebouwing. Indien blijkt dat de voorzieningen niet meer functioneel zijn, bijvoorbeeld dat de invliegopening niet meer bereikbaar is als gevolg van obstakels, of omdat voorzieningen dusdanig vervuild is dat deze niet gebruikt wordt, of omdat door nieuwe lichtbronnen de invliegopening van de zolder niet gebruikt wordt, moet er voor gezorgd worden dat de voorziening met betrekking tot de kraamverblijfplaats weer functioneel is. Wij hebben dit in voorschrift 12 opgenomen.

Voor het verdwijnen van een jaarrond gebruikte verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt de schoorsteen en de zolder van het monumentale gebouw geschikt gemaakt als permanente jaarronde verblijfplaats. Van belang is dat deze voorzieningen worden aangemeld bij www.vleermuiskasten.nl. Op deze wijze komt meer inzicht waar vleermuiskasten geplaatst zijn. Wij hebben dit in voorschrift 13 opgenomen.

Winterverblijfplaats

Tijdens een late avondronde in het najaar zijn ongeveer 20 zwermende gewone dwergvleermuizen waargenomen, wat duidt op de aanwezigheid van een winterverblijfplaats. Onbekend is hoe ver de vleermuizen kunnen wegkruipen in het gebouw. Een feit is dat de waargenomen dieren gedrag vertonen dat indiceert dat zij met een grote groep gewone dwergvleermuizen daar gaan overwinteren. Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) kunnen winterverblijven niet tijdelijk gecompenseerd worden, maar dient er direct te worden geïnvesteerd in een permanent alternatief. Ter compensatie wordt voor 15 mei 2019 een permanente winterverblijfplaats gerealiseerd in de gehele zolder van het monumentale voorhuis. Om de zolder, naast de zuidwestelijke schoorsteen van het voorhuis, ook door een andere mogelijkheid bereikbaar te maken voor vleermuizen is ervoor gekozen om in het hoogste punt van de zolder nog een opening (20 x 2,5 cm) te maken voor vleermuizen. Op deze hoogte is het uitvliegen met een loodrechte vrije val mogelijk zonder obstakels. De gewone dwergvleermuis maakt jaarrond gebruik van de zolder als permanente verblijfplaats. Op de zolder van het monumentale voorhuis valt de gehele dag direct zonlicht. Hierdoor voldoet de permanente jaarrond beschermde verblijfplaats aan voldoende zonuren per dag. Op de zolder zijn door de ouderdom enkele plekken aanwezig tussen de balken van het dak en de aftimmering aan de binnenzijde. Echter dient de zolder over voldoende wegkruipmogelijkheden voor vleermuizen te beschikken. Onder begeleiding van een ecologisch deskundige wordt aan de binnenzijde van de zolder verschillende geschikte wegkruipmogelijkheden (vleermuistenen in combinatie met muurschalen) gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis. Dit is opgenomen in voorschrift 14.

De beschreven tijdelijke en permanente voorzieningen voor vleermuizen achten wij voldoende om de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, die in gebruik is als kraam-, zomer-, paar- en winterverblijf, die verloren gaat te compenseren en is het derhalve aannemelijk gemaakt dat de gewone dwergvleermuis in het plangebied blijft. Op grond van het bovenstaande 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 en dat geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen sloop-, renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden op het Landgoed 'Beresteijn' niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Ecologisch werkprotocol

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop 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.

Belangenonderbouwing

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang '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' voor de gewone dwergvleermuis.

In het activiteitenplan staat dat het Huize "Beresteijn" in de structuurvisie Voorschoten 2015 aangemerkt is als aan te wijzen gemeentelijk monument, met als kanttekening dat de latere grote uitbreidingen aan de achterzijde afbreuk doet aan de kwaliteit van de oorspronkelijke opzet. Dit is in de zienswijze aangetoond

met een copy van de monumentencommissie Voorschoten gedateerd van 9 februari 1989. Huize "Beresteijn" is hierdoor aangemerkt als gemeentelijk monument. Hierdoor kan worden aangesloten bij 'openbaar' belang cultuurhistorische waarde.

In het activiteitenplan wordt aangegeven dat er sprake is van het openbaar belang. Echter dient ook aangetoond te worden dat er bij dit project sprake is van een dwingend belang, waarbij aangetoond moet worden dat het initiatief ook echt noodzakelijk is in het licht van het belang. In de zienswijze wordt aanvullend weergegeven dat er sprake is van een dwingend belang. Huize "Beresteijn" bevindt zich in een onhoudbare staat. De aanbouw van het gebouw (niet monumentaal) wordt niet meer door anti-kraak bewoond, omdat er sprake is van achterstallig onderhoud door een ernstige lekkage in het dak. Doordat de aanbouw niet meer bewoond wordt is er tevens geen toezicht meer op het hele gebouw waardoor een hoog risico aanwezig is voor onveilige situaties zoals brandstichting, koper- en looddiefstal, aantrekken van grofvuil, illegale feesten e.d. Daarnaast is de kans groot dat opvolgend met de lekkage in het dak op korte termijn ook sprake is van lekkage onder de mastiekschroten waardoor sprake kan zijn van het onderwater lopen van de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Het gehele gebouw gaat, door de jaren heen, verloren als er niet gesloopt en deels gerenoveerd gaat worden. Daarnaast geldt het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden als ruimtelijk kader voor de buitenplaats Beresteijn. Dit betekent dat het deel rond de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen. Dit vlak mag volledig worden bebouwd met een maximale hoogte van 15 meter.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang '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 onderbouwd is.

Geen andere bevredigende oplossing

Amvest heeft op 17 februari 2017 bij de gemeente Voorschoten een plan ingediend voor de herontwikkeling van landgoed Beresteijn. Dit plan is tot stand gekomen na een intensief participatieproces met omwonenden. De herontwikkeling richt zich vooralsnog op de beoogde nieuwbouw en de functiewijziging in relatie tot het bestemmingsplan. Een alternatieve locatie van dit project is niet mogelijk, omdat de cultuurhistorische waarde onlosmakelijk verbonden is met de locatie. Voorts is aangegeven in de beschrijving van het gemeentelijke monument dat de "latere grote uitbreiding aan de achterzijde afbreuk doet aan de kwaliteit van de oorspronkelijke opzet." Door het slopen van deze uitbreiding en het beperkter terugbrengen van de achterbouw wordt deze afbreuk in de cultuurhistorische waarde hersteld. Daarnaast wordt het monumentale voorhuis gerenoveerd. Er zijn wel meerdere alternatieven, waarin de aanbouw aan de achterzijde van het voorhuis met verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis kan worden behouden, overwogen. Leegstand wordt niet als reëel gezien, omdat het geen maatschappelijke en economisch nut dient. Daarnaast leidt leegstand tot risico's op verloedering van de buurt en onveilige situaties zoals brandstichting, koper- en looddiefstal, aantrekken van (grof)vuil, illegale feesten en dergelijke. Renovatie van de aanbouw is overwogen, maar de huidige buitenschil van de aanbouw is bouwkundig niet geschikt omdat de kwaliteit niet voldoet aan de huidige eisen van comfort, isolatie en ventilatie (bouwbesluit). Daarnaast voldoen de afmetingen van de aanbouw niet om voldoende woon/zorg-eenheden te creëren. Binnen de huidige aanbouw zouden 50% minder eenheden gecreëerd kunnen worden. Tenslotte is het niet mogelijk om de aanbouw te behouden omdat er een parkeergarage wordt gerealiseerd in het midden van de bouwvlakken, deels onder de bestaande aanbouw en de nieuwbouw. Deze moet half verdiept worden aangelegd, om het groen van de parkaanleg en de monumentale bomen zo min mogelijk aan te tasten. Een half verdiepte parkeergarage is voorwaardelijk om de auto's uit het zicht te houden en de schaalgrootte van de parkaanleg en de zichtlijnen te behouden. De vier appartementencomplexen delen de fundering met de half verdiepte garage die niet kan worden gebouwd zonder de voorafgaande sloop van de aanbouw. De half verdiepte garage kan niet gefaseerd worden gebouwd, omdat ten behoeve van de parkeergarage een bouwput met tijdelijke bemaling nodig is. Hierdoor wordt de bouw van de vier appartementencomplexen ten tijde van de bouw slechts één periode bemaald. Daarnaast is in het verleden het grondwater door de naastgelegen

zilverfabriek vervuild geraakt. Om verspreiding van de vervuiling in het grondwater te voorkomen wordt de grondbemaling ten behoeve van de bouwput zo kort mogelijk toegepast.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering zijn wij van mening dat voldoende is aangetoond dat het behoud van de aanbouw – en hiermee de jaarronde verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis – niet gezien kan worden als andere bevredigende oplossing. 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. Dit geldt bijvoorbeeld voor de omgevingsvergunning. Hiervoor is de gemeente Voorschoten het 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.

Overige vleermuissoorten

Op het landgoed 'Beresteijn' worden op basis van de quickscan nog zes andere vleermuissoorten verwacht, namelijk de ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis. Het uitgevoerde vleermuisonderzoek voldoet voor deze soorten echter niet op alle punten aan het Vleermuisprotocol. Wij wijzen erop dat de aanwezigheid van deze soorten mogelijk onvoldoende uitgesloten is.