



Zaaknummer : 01134857
Ons Kenmerk : ODH1609616
Datum : 15-12-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 17 april 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Portaal Vastgoed. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Wiardi Beckmanstraat 1 tot en met 40 en Titus Brandsmalaan 152 tot en met 212 te Leiden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Portaal Vastgoed;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendix

Appendix I: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen

Appendix II: Locaties tijdelijke voorzieningen

Appendix III: Locaties permanente voorzieningen

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk 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; en
 - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Titus Brandsmalaan Leiden' van 17 april 2024 en gegevens van 'Antwoorden aanvullende vragen aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025 en 'Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon 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. Deze persoon:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk;
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
- a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en het logboek 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.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: binnen twee weken na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning; en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. De gewenningsperiode voor de tijdelijke voorzieningen, die verstreken moet zijn voordat de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt mogen worden (zie voorschrift 13), dient in acht genomen te worden. Dit betreft een periode van drie maanden in de actieve periode (15 april tot en met 15 oktober).
11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis en de 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 de aanwezige gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis 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 zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de actieve periode meetelt; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd:
 - i. binnen de looptijd van de vergunning; en
 - ii. onder ecologische begeleiding; en
 - iii. buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd; en
 - d. wanneer de voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 13.



13. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing 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;
 - indien er ongeschikt gemaakt wordt in de periode van 15 april tot 1 augustus dient er maximaal drie dagen van tevoren een avondcontrole te worden uitgevoerd. Bij aanwezigheid van de kraamkolonie is het ongeschikt maken alleen toegestaan na afloop van de kraamperiode, in de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober;
 - bij de controle zoals genoemd in sub b, dient door een ecologisch deskundige onderbouwd te worden of de kraamgroep aanwezig is op basis van waargenomen gedrag en/of sociale geluiden;
 - de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - indien de openingen, zoals genoemd onder sub e, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan om de bebouwing 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;
 - 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;
 - de maatregelen waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan vier 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 10 graden en droog is met een windkracht van maximaal 3 Bft;
 - 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 bebouwing uit te sluiten;
 - bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub g en h dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
14. Het essentieel groen dat naast het plangebied is aangetroffen ten oosten van de bebouwing, mag niet worden aangetast door de werkzaamheden.
15. Het essentieel groen mag zowel gedurende als na de werkzaamheden niet verstoord worden door meer (bouw)verlichting ten opzichte van de huidige situatie.
16. Er dienen minimaal 64 permanente verblijfplaatsen te worden gerealiseerd, conform de meest recente Kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis en Ruige Dwergvleermuis (BIJ12).

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.



- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheids termijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.

Zorgplicht en ongewoon voorval

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.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 17 april 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens Portaal Vastgoed. De aanvraag betreft sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, gelegen aan Wiardi Beckmanstraat 1 tot en met 40 en Titus Brandsmalaan 152 tot en met 212 te leiden met DSO-nummer 20250417 01476 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 mei 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- Het verzoek, verzoeknummer: 20250417 01476 000, 17 april 2025 (ODH1365782)
- Quick scan en vleermuisonderzoek Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, 1467, 25 februari 2019 (ODH1365769)
- Update Vleermuisonderzoek Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, 2606, 7 december 2022 (ODH1365764)
- Activiteitenplan Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, 524, 17 april 2024 (ODH1365774)
- Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, 2820, 16 september 2025 (ODH1509987)
- Prestatieafspraken Leiden 2020 t/m 2025, 18 december 2020 (ODH1365776)
- Energielabels Titus Brandsmalaan - Wiardi Beckmanstraat (ODH1365778)
- KTO power BI (ODH1365780)
- Quick scan Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, 2683, 18 mei 2022 (ODH1550939)
- Antwoorden aanvullende vragen aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, memo 2820c, 23 oktober 2025 (ODH1550937)
- Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden, Bureau Stadsnatuur, memo 2820b, 23 oktober 2025 (ODH1547970)

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 8 mei 2025 met zes weken verlengd.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In de Omgevingsregeling zijn naast algemene ook specifieke indieningsvereisten opgenomen waar een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan dient te voldoen. Ook hebben wij getoetst of de aangeleverde gegevens voldoende zijn voor de voorbereiding van de beschikking en het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag.



Bevoegd gezag

De flora- en fauna-activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft participatie plaatsgevonden met bewoners middels een enquête omtrent de tevredenheid van hun huidige woning. De bewoners hebben last van tocht en geluidsoverlast. Sommige bewoners hebben last van hoge stookkosten. De bewoners willen graag dat de woningen beter geïsoleerd zijn.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow, waarin is opgenomen dat het verboden is om aangewezen flora- en fauna-activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In het Bal worden deze flora- en fauna-activiteiten benoemd en zijn de beschermingsregimes opgenomen voor inheemse planten en dieren. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Het tweede regime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. De aanvraag is tevens getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, dit 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 ook opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

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

Op grond van artikel 8.74k, eerste lid, van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.



Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Portaal Vastgoed is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Wiardi Beckmanstraat 1 tot en met 40 en Titus Brandsmalaan 152 tot en met 212 te Leiden. Samengevat is voorgenomen de twee portiekflats te slopen en nieuwbouw appartementen te realiseren in drie bouwvolumes met totaal 193 woningen.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2022 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2022 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. Aan Wiardi Beckmanstraat 1 tot en met 40 en Titus Brandsmalaan 152 tot en met 212 zijn twaalf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang '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 genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan Titus Brandsmalaan Leiden' van 17 april 2024 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: Energielabels Titusbrandsmalaan - Wiardi Beckmanstraat (ODH1365778) En KTO power BI (ODH1365780). Samengevat gaat het om tocht, gehorigheid en hoge uitstoot (hoog energieverbruik).

De complexen binnen het plangebied zijn verouderd, gebouwd in 1945-1959, en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent ventilatie. Uit de bewonersenquête is naar voren gekomen dat er sprake is van tochtproblemen. Vocht en tocht veroorzaken schimmels in de woningen. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning enerzijds en een verhoogd voorkomen van astma en ademhalingsproblemen bij kinderen en volwassenen zoals astma, anderzijds. De bebouwing valt niet middels renovatie te verduurzamen. Door de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden wordt de isolatie en ventilatie verbeterd. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er zevenmiljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. Zoals aangegeven in de alternatievenafweging is de bebouwing niet middels renovatie te verduurzamen. Zodoende wordt er op de huidige locatie sloop en nieuwbouw toegepast, waarbij een bijdrage geleverd wordt aan de reductie van CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan.



Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot openbaar belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart.

Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren 1945-1959, met energielabel C tot en met G.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Als gevolg van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden gaan twaalf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. De sloop is locatiegebonden. De daaropvolgende nieuwbouw is locatiegebonden aangezien er vervolgens op de vrijgekomen plek de gewenste verdichting kan plaatsvinden.

Inrichting en werkzaamheden

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden van dit project is geen bevredigend alternatief, aangezien de vastgestelde problemen daarmee niet worden opgelost. Bij uitvoering van alternatieve methoden, zou de bebouwing kunnen worden gerenoveerd in plaats van gesloopt. Voor renovatie is de bebouwing geschikt mits dit wordt gedaan middels inpakken met piepschuim voorzetwanden. In of aan deze voorzetwanden kunnen geen vleermuiskasten worden gerealiseerd. Bij renovatie zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze daardoor eveneens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare periode(n) van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing aanwezig is.

Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soort(en) niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. De landelijke staat van instandhouding van de gewone



dwergvleermuis is onbekend, de landelijke staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis is matig ongunstig. Gemeentelijk is de gewone dwergvleermuis matig toegenomen en de ruige dwergvleermuis is sterk toegenomen in de periode 2003-2023. Als gevolg van de werkzaamheden gaan twaalf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis verloren.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan Titus Brandsmalaan Leiden' van 17 april 2024 en gegevens van 'Antwoorden aanvullende vragen aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025 en 'Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025..

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe. In deze beschikking zijn verder algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Als gevolg van de werkzaamheden gaan zijn twaalf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Er worden 64 tijdelijke vleermuiskasten van het type ANS1 van Unitura gerealiseerd aan de gevels binnen 200m van de oorspronkelijke verblijfplaats. Dit is aangegeven in de hierboven genoemde documenten en conform de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12). Hierbij wordt rekening gehouden met de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen, dit is opgenomen in voorschrift 10. De exacte locaties van de tijdelijke kasten zijn weergegeven in Appendix II.

In de permanente situatie worden 64 inbouwkasten ingebouwd in de gevels van de te realiseren nieuwbouw, zoals aangegeven in de eerder genoemde documenten en conform de Kennisdocumenten Gewone Dwergvleermuis en Ruige Dwergvleermuis (BIJ12) Dit is vastgelegd in voorschrift 16. De exacte locaties van de permanente voorzieningen zijn weergegeven in appendix III. Voor de permanente voorzieningen geldt dat de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog zijn, op grond van de nu geldige versie van de kennisdocumenten. Voor de zomer- en paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis geldt dat de voorzieningen minimaal 15 cm breed en 35 cm hoog zijn. Deze maatvoeringen kunnen aangepast worden bij toekomstige wijzigingen in de bestaande Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Bij het ongeschikt maken wordt rekening gehouden met de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen. In het gebouw grenzend aan de noordzijde van het plangebied is een kraamverblijfplaats aangetroffen. Vanwege mogelijk verhuisgedrag van de kraamgroep wordt er maximaal drie dagen van tevoren een avondcontrole uitgevoerd indien de bebouwing ongeschikt gemaakt wordt in de periode van 15 april tot 1 augustus. Bij aanwezigheid van de kraamkolonie is het ongeschikt maken alleen toegestaan na afloop van de kraamperiode, in de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober. Dit is vastgelegd in voorschrift 13. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10° Celsius, een windkracht van maximaal 3 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal vier van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn.



Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek moet zijn uitgevoerd uiterlijk op 15 oktober.

Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim.

De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 6). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

Ten oosten van het plangebied is essentieel groen aangetroffen, zoals weergegeven in appendix I (gele kader). Het essentieel groen omvat een groenstrook die een belangrijke verbindende structuur is gebleken waar vleermuizen gebruik van maken om te foerageren in de directe omgeving van de verblijfplaatsen. De kraamgroep die buiten het plangebied is aangetroffen is afhankelijk van deze functie. Om de functie te behouden mag het essentieel groen niet worden aangetast door de werkzaamheden. Dit is vastgelegd in voorschrift 14. In aanvulling hierop, ter behoud van de functie van het essentieel groen voor de kraamkolonie, mag het essentieel groen zowel gedurende als na de werkzaamheden niet verstoord worden door meer (bouw)verlichting ten opzichte van de huidige situatie. Dit is vastgelegd in voorschrift 15.

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikking met kenmerk ODH1196770. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen:

Bij de renovatie-, sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Vijf Meilaan 137 en de Johan Wagenaarlaan 11 te Leiden, gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren.

Maatregelen die worden getroffen om de staat van instandhouding niet te verslechteren zijn twee vleermuiskasten van het type ANS-1 Bat Box aan bomen, twee vleermuiskasten van het type Mark aan een elektriciteitshuisje en twee paalkasten van het type Bats&Birds. Omdat vleermuiskasten aan bomen en paalkasten minder geschikt zijn voor vleermuizen, worden voor april 2025 nog vier vleermuiskasten opgehangen binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied. Tijdens de werkzaamheden worden op acht locaties steeds twee kasten van het type VMPM1 boven elkaar geplaatst en geschakeld. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikking op lokaal niveau is geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie.

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. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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 bepalingen van kracht zijn, op



grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en is geldig tot en met 31 december 2030.

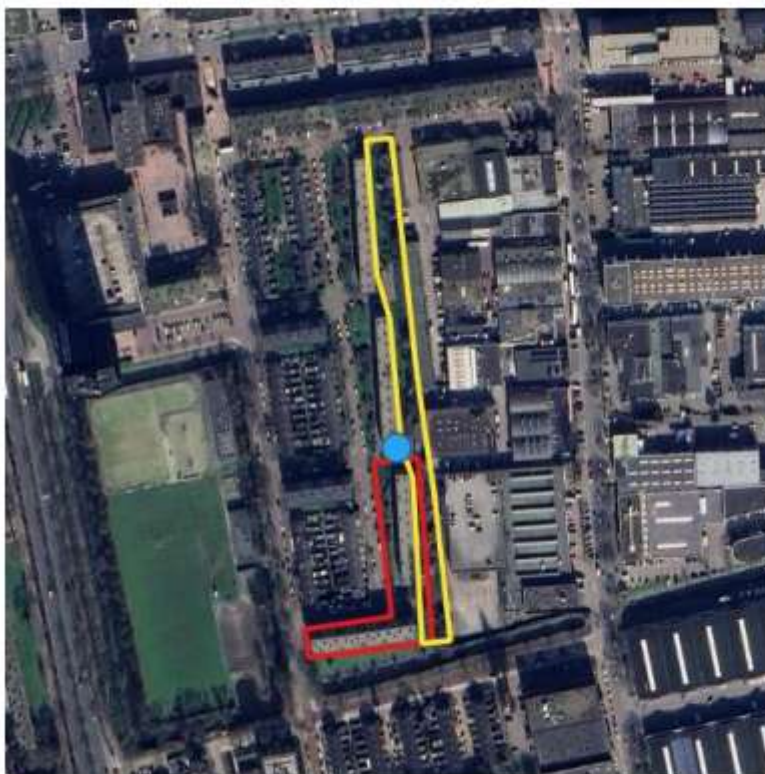


Appendix

I: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Figuur 3. Resultaten onderzoek mei – juli 2022 (rood kader: begrenzing onderzoeksgebied). Zomerverblijfplaatsen (kleine stippen) en kraamverblijfplaats (blauwe stip), alle van de Gewone dwergvleermuis.



Figuur 4. Ligging essentieel groen (gele kader) ten opzichte van de kraamkolonie (blauwe cirkel) en het plangebied (rode kader).



Figuur 5. Resultaten onderzoek augustus – september 2022 (rood kader: begrenzing onderzoeksgebied). Paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis (rood) en Ruige dwergvleermuis (geel).

Bron: 'Activiteitenplan Titus Brandsmalaan Leiden' van 17 april 2024

II: Locaties tijdelijke voorzieningen



Figuur 1. Plaatsing tijdelijke ANS1 kasten (n=64), aantal kasten per gevel is in cijfers in de afbeelding aangegeven.

Bron: 'Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025



III: Locaties permanente voorzieningen



Figuur 9. VMPK1 permanente vleermuiskast.



Figuur 10. VMPK1 permanente vleermuiskast in gevel.



Figuur 11. Geschikte gevels in nieuwbouwcomplexen voor plaatsing vleermuiskasten.

Bron: 'Antwoorden aanvullende vragen aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025 en 'Plaatsing tijdelijke vleermuiskasten Titus Brandsmalaan Leiden' van 23 oktober 2025