



Zaaknummer : 01135913
Ons Kenmerk : ODH1551821
Datum : 11-6-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 1 mei 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 Pesthuis Leiden B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de meervleermuis (*Myotis dasycneme*) 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 meervleermuis (*Myotis dasycneme*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het renoveren van het Pesthuiscomplex aan de Pesthuislaan te Leiden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juni 2025 tot en met 30 december 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Pesthuis Leiden B.V.;
- 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 de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking tot en met 30 december 2029.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendix

1. Kaart plangebied en verblijfplaatsen

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 gewone dwergvleermuis en meervleermuis Pesthuiscomplex te Leiden' van 30 april 2025 en de aanvullingen van 17 december 2025 en 1 april 2026.
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);
 - 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);

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.



- 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 voorzieningen moeten voor de gewone 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 dient te worden voorkomen.
11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden aan Pesthuislaan 2-3, dient het betreffende gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden nadat de tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode voor de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - c. het gebouw Pesthuislaan 2-3 dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - e. 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;
 - f. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;



- g. 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 het gebouw uit te sluiten;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - i. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. Ter compensatie van de twee verloren gaande paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen op tien locaties vleermuisvriendelijke boeiboorden te worden gerealiseerd met een gezamenlijke lengte van minimaal 20 meter. Deze voorzieningen dienen geschikt te zijn als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en dienen blijvend beschikbaar te zijn in de permanente situatie. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- a. de voorzieningen dienen over verschillende oriëntaties te worden verdeeld;
 - b. de voorzieningen dienen vrij te zijn van kunstlicht, verstoring en predatie;
 - c. de voorzieningen dienen zodanig te worden uitgevoerd dat zij voldoende grip, beschutting en variatie in microklimaat bieden;
 - d. de gebruikte materialen dienen dampdoorlatend te zijn, in elk geval geen Trespas bevatten, en de interne ruimte dient aan ten minste twee zijden ruw te zijn;
 - e. de exacte locaties van de voorzieningen dienen, inclusief foto- en/of kaartmateriaal, te worden vastgelegd in het ecologisch werkprotocol en het logboek.
13. De werkzaamheden ter plaatse van en in de directe omgeving van de zomerverblijfplaats van de meervleermuis mogen uitsluitend worden uitgevoerd in de periode van 1 november tot en met 15 maart. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- a. voorafgaand aan de werkzaamheden dient door een ecologisch deskundige te worden vastgesteld dat de meervleermuis de verblijfplaats daadwerkelijk heeft verlaten;
 - b. de resultaten van deze controle dienen te worden vastgelegd in het logboek;
 - c. indien tijdens de controle of tijdens de werkzaamheden blijkt dat de meervleermuis aanwezig is, dienen de werkzaamheden onmiddellijk te worden gestaakt;
 - d. ter plaatse van de verblijfplaats mogen uitsluitend de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:
 - i) het plaatsen van daklichten;
 - ii) het recht leggen van dakpannen;
 - iii) het schuren en schilderen van de boeiboorden;
 - e. het verwijderen van het dak ter plaatse van de verblijfplaats is niet toegestaan;
 - f. de boeiboorden ter plaatse van de verblijfplaats dienen behouden te blijven;
 - g. de werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de verblijfplaats na afronding van de werkzaamheden fysiek behouden en opnieuw bruikbaar blijft;
 - h. Bij het schilderen of behandelen van boeiboorden of andere bouwdelen ter plaatse van en in de directe omgeving van de verblijfplaats van de meervleermuis dient uitsluitend gebruik te worden gemaakt van natuurlijke verf of beits op waterbasis. Het gebruik van sterk geurende of irriterende stoffen is niet toegestaan. Tevens dient te worden gewaarborgd dat plekken in voorzieningen of bouwdelen waar grip voor vleermuizen noodzakelijk is, hun gripfunctie niet verliezen door de toegepaste behandeling;
 - i. indien de werkzaamheden door onvoorzien omstandigheden niet uiterlijk op 15 maart kunnen worden afgerond, dienen de werkzaamheden uiterlijk op 15 maart te worden gestaakt en mag hervatting uitsluitend plaatsvinden na overleg met en instemming van het bevoegd gezag.



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 geldigheidstermijn 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 1 mei 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 Pesthuis Leiden B.V. De aanvraag betreft de renovatie van het Pesthuiscomplex, gelegen aan de Pesthuislaan te Leiden met DSO-nummer 2025050100673. De werkzaamheden stonden gepland te starten op 1 september 2025, maar zullen nu naar verwachting in het najaar van 2026 starten. De werkzaamheden duren naar verwachting tot uiterlijk 30 december 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juni 2025 tot en met 30 december 2029.

Relevante documenten

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

- Quickscan natuurwetgeving Pesthuislaan te Leiden, Van der Goes & Groot, rapportnummer QS2025-078, 2022 (ODH1377046);
- Huismusinventarisatie Pesthuiscomplex te Leiden, Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2025.4534, 2025 (ODH1377048);
- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en meervleermuis Pesthuiscomplex te Leiden, Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2025.4634, 30 april 2025 (ODH1377051);
- Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving Pesthuislaan te Leiden, Van der Goes & Groot, rapportnr. 2022-76, 2022 (ODH1377058);
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (DSO), Pesthuis Leiden B.V., DSO-nummer 2025050100673, 1 mei 2025 (ODH1377063);
- Aanvullende gegevens naar aanleiding van verzoek om aanvulling d.d. 21 november 2025, Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2025.4634, 17 december 2025 (ODH1615575);
- Aanvullende gegevens naar aanleiding van overleg d.d. 4 maart 2026, Adviesbureau Mertens B.V., kenmerk 2025.4634, 1 april 2026 (ODH1737138);

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 28 mei 2025 met zes weken verlengd.

Volledigheid aanvraag

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.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 21 november 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 17 december 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet. Op 1 april 2026 hebben wij aanvullende informatie ontvangen naar aanleiding van het overleg van 4



maart 2026, waarin de voorgenomen werkzaamheden en mitigerende maatregelen nader zijn aangepast en gespecificeerd. Wij hebben deze aanvullende informatie betrokken bij de verdere beoordeling van de aanvraag.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten en voldoende informatie bevat voor een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de flora- en fauna-activiteit op de betrokken beschermde soort(en).

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, artikel 11.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) 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 de bewoners van het Pesthuiscomplex.

Inwerkingtreding

Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Gelet op het feit dat binnen vier weken verblijfplaatsen vernietigd kunnen worden op grond van deze omgevingsvergunning, zijn wij van mening dat artikel 16.79, tweede lid, van de Ow van toepassing is. Daarom bepalen wij dat de omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken vanaf de dag van bekendmaking of terinzagelegging.

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 meervleermuis. Dit zijn van nature in Nederland in het wild levend dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De meervleermuis is tevens opgenomen in appendix II van de Conventie 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 meervleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis.

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 soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Op grond van artikel 8.74r, eerste lid, van het Bkl, worden aan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, 11.48 of 11.54 van het Bal voorschriften verbonden over de te gebruiken middelen.

Op grond van artikel 8.74o, eerste lid, van het Bkl, worden aan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 11.37, eerste lid, van het Bal voorschriften verbonden, die inhouden:

- a. de middelen, installaties of methoden voor het vangen of doden;
- b. de tijd en locatie waarvoor de omgevingsvergunning geldt;
- c. de soorten van vogels, of hun nesten, rustplaatsen of eieren, waarvoor de omgevingsvergunning geldt; en
- d. de wijze waarop het risico voor het behoud van de vogelstand wordt beperkt.

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

Pesthuis Leiden B.V. is voornemens het monumentale Pesthuiscomplex aan de Pesthuislaan te Leiden gefaseerd te renoveren en deels te ontwikkelen tot hotel en bierbrouwerij. Het gehele complex wordt gerenoveerd; sloop van bestaande gebouwen vindt niet plaats. Wel is voorzien in één nieuwbouwwolume in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de voorzijde, ter hoogte van het voormalige gevangenisgebouw. De waterstructuur rond het complex, waaronder de gracht, blijft behouden. Volgens de meest recente planning start de renovatie en nieuwbouw in december 2026 en worden deze in december 2028 afgerond.

Voor de vergunningplichtig flora- en fauna-activiteit zijn met name de werkzaamheden relevant aan de gebouwen waarin vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Aan Pesthuislaan 2-3 vinden werkzaamheden plaats aan dak- en gevelonderdelen, waaronder het schuren en schilderen van boeiboorden, het plaatsen en vervangen van raamkozijnen, het aanbrengen van dakisolatie en gevelherstel. Aan Pesthuislaan 7 (het Pesthuis) bevindt zich een zomerverblijfplaats van de meervleermuis achter een boeiboord. Ter plaatse van deze verblijfplaats zijn de werkzaamheden, op basis van de meest recente aanvullende gegevens, beperkt tot het plaatsen van daklichten, het recht leggen van dakpannen en het schilderen van de boeiboorden. Het dak hoeft daar niet te worden verwijderd en deze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd in de winterperiode. Overige gebouwen binnen het



complex worden eveneens gerenoveerd, maar daar zijn in het onderzoek geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2022 en 2025 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2022 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis 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 meervleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis en de meervleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aan de westzijde van Pesthuislaan 2-3; één verblijfplaats bevindt zich achter een boeibord op de kop van de uitbouw en één verblijfplaats bevindt zich onder of naast de loodslab aan de zuidwestelijke hoek van het pand
- één zomerverblijfplaats van de meervleermuis aan de oostzijde van Pesthuislaan 7 (het Pesthuis), achter een boeibord aan de gevel van de binnenplaats.

De exacte locaties zijn weergegeven in de appendix. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren en worden individuen van deze soort opzettelijk verstoord. De verblijfplaats van de meervleermuis wordt niet verwijderd, maar kan tijdens de werkzaamheden tijdelijk worden verstoord en beschadigd raken.

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. 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 Activiteitenplan.

Het Pesthuiscomplex betreft een rijks- en gemeentelijk beschermd monument. De voorgenomen renovatiewerkzaamheden zijn noodzakelijk voor het behoud en de instandhouding van dit monument. Zonder deze werkzaamheden zal verdere bouwkundige achteruitgang optreden en dreigt verval van het monumentale complex. Daarmee zijn de werkzaamheden gericht op het veiligstellen van cultuurhistorisch erfgoed van betekenis voor de samenleving.

Het belang van het behoud en de instandhouding van monumentale en cultuurhistorische waarden kan worden aangemerkt als een dwingende reden van groot openbaar belang. In de jurisprudentie is aanvaard dat initiatieven die gericht zijn op de instandhouding van monumentaal erfgoed, mede gelet op hun maatschappelijke en historische waarde, onder omstandigheden zwaarder kunnen wegen dan het belang van het voorkomen van aantasting van verblijfplaatsen van beschermde soorten, mits die aantasting beperkt is en zorgvuldig wordt afgewogen (vgl. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2788).



In dit geval geldt dat de zomerverblijfplaats van de meervleermuis fysiek behouden blijft en de effecten op deze soort, gelet op de gekozen winteruitvoering, beperkt en tijdelijk zijn. Voor de gewone dwergvleermuis betreft het verlies van twee paarverblijfplaatsen, hetgeen als een beperkte aantasting moet worden aangemerkt.

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

Geen andere bevredigende oplossing

Het project heeft tot doel het monumentale Pesthuiscomplex bouwkundig te herstellen en duurzaam in stand te houden. De probleemsituatie die hierdoor ontstaat, is dat voor deze noodzakelijke renovatiewerkzaamheden moet worden ingegrepen aan gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis aanwezig zijn. 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 locatiespecifiek aangezien het gaat om het renoveren van een bestaand rijksmonument. Het uitvoeren van werkzaamheden op een andere locatie draagt niet bij aan het behoud van dit rijksmonument.

Inrichting en werkzaamheden

Voor het project is gekozen voor renovatie van de bestaande monumentale bebouwing, waarbij onderscheid moet worden gemaakt tussen de gebouwdelen met verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en het gebouwdeel met de verblijfplaats van de meervleermuis. De gewone dwergvleermuis is aangetroffen op Pesthuislaan 2-3, waar twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. De meervleermuis is aangetroffen op Pesthuislaan 7 (het Pesthuis), waar één zomerverblijfplaats aanwezig is.

Ten aanzien van Pesthuislaan 2-3 is geen andere bevredigende oplossing aanwezig waarbij de noodzakelijke renovatiewerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder aantasting van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden zien daarop renovatie van bestaande dak- en gevelonderdelen, waaronder boeiboorden, kozijnen, dakisolatie en gevelherstel. Gelet op de aard van deze werkzaamheden kunnen de verblijfplaatsen niet behouden blijven. Wel is gekozen voor een werkwijze waarbij vooraf vervangende voorzieningen worden gerealiseerd in delen van het plangebied zonder vleermuizen en een gewenningsperiode wordt aangehouden voordat de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt worden gemaakt. Daarmee is binnen de noodzakelijke renovatie gekozen voor de minst schadelijke uitvoeringswijze voor de gewone dwergvleermuis.

Ten aanzien van Pesthuislaan 7 is overwogen om minder ingrijpende werkzaamheden uit te voeren, zoals uitsluitend schilderwerk aan de boeiboorden. Dit is echter ontoereikend om het gebouw duurzaam in stand te houden. Daarnaast is een verdergaande variant overwogen waarbij het dak langdurig verwijderd zou worden. Dat alternatief is voor de meervleermuis ongunstiger, omdat de verblijfplaats dan langdurig niet beschikbaar zou zijn en het risico op permanent verlies van de verblijfplaats groot is. Naar aanleiding van het overleg van 4 maart 2026 is daarom gekozen voor een aangepaste werkwijze waarbij het dak niet wordt verwijderd en de werkzaamheden ter plaatse van de verblijfplaats worden beperkt tot het plaatsen van daklichten, het recht leggen van dakpannen en het schilderen van de boeiboorden, uit te voeren in de winterperiode wanneer de meervleermuis afwezig is. Daarmee is ook voor de meervleermuis gekozen voor het gunstigste beschikbare alternatief.

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 meervleermuis. 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 meervleermuis 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 komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. In het activiteitenplan is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis beschreven als gunstig tot licht ongunstig. Daarbij is van belang dat de gewone dwergvleermuis een gebouwbewonende soort is die gebruik maakt van een groot netwerk aan verblijfplaatsen.

De meervleermuis is in het plangebied vastgesteld met één zomerverblijfplaats. In het activiteitenplan is de staat van instandhouding van de meervleermuis beschreven als ongunstig-ontoereikend. Daarbij is van belang dat de aanwezigheid van een verblijfplaats van de meervleermuis in de bebouwde kom van Leiden als zeldzaam en kwetsbaar wordt beschouwd. Dit vraagt om een zorgvuldige beoordeling en uitvoering van de werkzaamheden. Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. 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. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

Als gevolg van de werkzaamheden wordt een zomerverblijfplaats van de meervleermuis tijdelijk beschadigd en individuen van de soort verstoord. Deze verblijfplaats blijft fysiek behouden, nu uit de meest recente aanvullende gegevens blijkt dat het dak niet hoeft te worden verwijderd en de werkzaamheden ter plaatse van en rond de verblijfplaats volledig uitvoerbaar zijn in de winterperiode, wanneer de soort afwezig is.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en meervleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis en meervleermuis Pesthuiscomplex te Leiden' van 30 april 2025 en de aanvullende gegevens van 17 december 2025 en 1 april 2026.

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 de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis 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).



Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Ter compensatie worden in fase 1, in delen van het plangebied waar geen vleermuizen aanwezig zijn, op tien locaties speciale vleermuisvriendelijke boeiboorden gerealiseerd met een gezamenlijke lengte van minimaal 20 meter. Deze voorzieningen blijven in de permanente situatie beschikbaar. De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat individuen aanwezig zijn tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Tussen het gereedkomen van deze voorzieningen en het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis wordt een gewenningsperiode van minimaal drie maanden aangehouden in het actieve seizoen.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7 Celsius, een windkracht van maximaal 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie 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 uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd buiten de kritische periode van de verschillende mannetjes en vrouwtjes van de gewone dwergvleermuis. Voor de vrouwtjes zijn de meest kritische perioden 15 april-15 juli en 1 november-15 april. Voor de mannetjes zijn de meest kritische perioden 15 oktober- 1 november en 1 november- 15 april.

Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dient het gehele gebouw met nummer 2-3 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. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Daarnaast wordt in de voorschriften geborgd dat de vleermuisvriendelijke boeiboorden voldoende functioneel worden uitgevoerd en blijvend beschikbaar zijn in de permanente situatie. Hiermee wordt bereikt dat de oorspronkelijke situatie voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk wordt benaderd en de staat van instandhouding niet verslechtert.

Meervleermuis

De zomerverblijfplaats van de meervleermuis blijft fysiek behouden. Voor deze soort worden geen vervangende voorzieningen gerealiseerd. De werkzaamheden ter plaatse van en rond deze verblijfplaats zijn, op basis van de meest recente aanvullende gegevens, beperkt tot het plaatsen van daklichten, het recht leggen van dakpannen en het schilderen van de boeiboorden. Het dak hoeft daarbij niet te worden verwijderd en de boeiboorden zijn van voldoende kwaliteit om te behouden. Deze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd in de winterperiode, van 1 november tot en met 15 maart, wanneer de meervleermuis afwezig is. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt door een ecologisch deskundige gecontroleerd of de meervleermuis daadwerkelijk is vertrokken. Gelet op het zeldzame en kwetsbare karakter van deze verblijfplaats in stedelijk gebied hebben wij in de voorschriften geborgd dat het dak niet wordt verwijderd, de boeiboorden behouden blijven, uitsluitend natuurlijke verf of beits



op waterbasis wordt gebruikt en de werkzaamheden worden gestaakt indien de meervleermuis toch aanwezig blijkt of de werkzaamheden niet uiterlijk 15 maart kunnen worden afgerond. Hiermee wordt geborgd dat de verblijfplaats na afronding van de werkzaamheden bruikbaar blijft en de staat van instandhouding van de meervleermuis niet verslechtert.

Cumulatie

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

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis.

Samenhangende besluiten

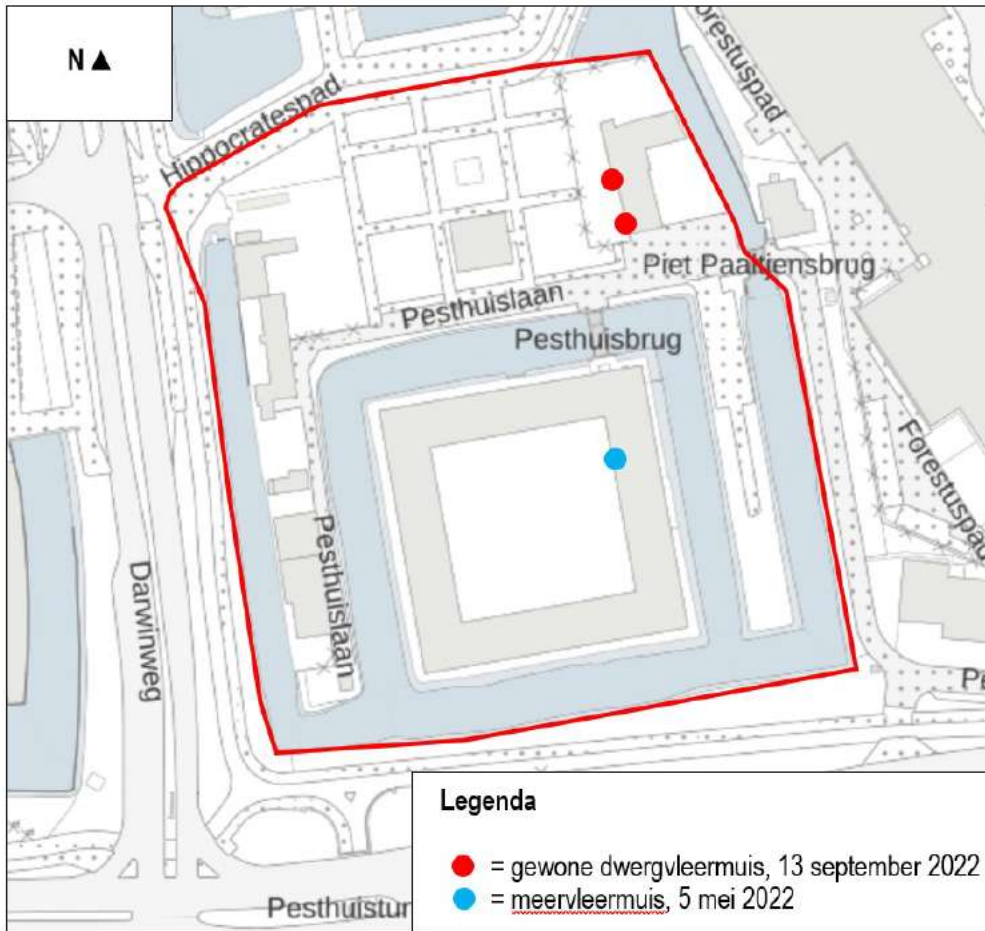
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten 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 de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking en is geldig tot en met 30 december 2029.



Appendix



Figuur 1: Begrenzing plangebied en locatie verblijfplaatsen