



Zaaknummer : 01167471
Ons Kenmerk : ODH1736159
Datum : 21-09-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 2 april 2026 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 Custodian Vesteda Fund I B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

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

De aanvraag heeft betrekking op het na-isoleren van de spouw van het appartementencomplex, gelegen aan de Parkzicht 1 tot en met 97 te Leiden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 augustus 2026 tot en met 31 december 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Custodian Vesteda Fund I 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 na bekendmaking tot en met 31 december 2027.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendices

- I. Plangebied
- II. Aangetroffen functies
- III. Tijdelijke voorzieningen
- IV. Permanente voorzieningen
- V. Overzicht projecten nabij het plangebied

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 'Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag' van 18 juni 2026 en de gegevens 'Verzoek tot aanvullende gegevens 01167471' van 18 juni 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.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, is verstreken. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing, vastgelegd in voorschrift 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het 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 1 augustus tot en met 31 oktober. Dit is buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. in uitzondering op c. hoeft de liftkolom aan de zuidzijde van het gebouw niet ongeschikt gemaakt te worden als de reeds bestaande invliegopeningen voldoen aan de aantallen en afmetingen zoals genoemd in voorschrift 12;
 - e. 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;
 - f. 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;



- g. de maatregelen waarmee het gebouw 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;
 - h. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek in de ochtend te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten;
 - i. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub e tot en met g dat, onder de weersomstandigheden zoals genoemd in sub f, het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
 - j. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. De invliegopeningen in de liftkolom, in de vorm van open stootvoegen of entreestenen, dienen een breedte te hebben van minimaal 1,5 centimeter. Indien dit in de huidige situatie nog niet het geval is:
- a. dienen in de liftkolom per zijde per verdieping minstens twee invliegopeningen conform deze afmetingen te worden gerealiseerd;
 - b. dient de liftkolom in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden conform voorschrift 11. Het verbreden van de invliegopeningen dient te worden uitgevoerd na het ongeschikt maken;
 - c. dienen de invliegopeningen vóór de start van het nieuwe kraamseizoen beschikbaar te zijn.
13. De tijdelijke en permanente 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.
14. 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 is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 11.

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 2 april 2026 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 Custodian Vesteda Fund I B.V. De aanvraag betreft het na-isoleren van de spouw van het appartementencomplex, gelegen aan Parkzicht 1 tot en met 97 te Leiden met DSO-nummer 20260402 0174. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 maart 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 augustus 2026 tot en met 31 december 2027.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, 2 april 2026 (ODH1727735);
- Berekening Rc waarden en optreden van condensatie, 29 oktober 2025 (ODH1727731);
- Meetrapportage onderzoek, KMZ Lekdetectie B.V., 2 maart 2022 (ODH1727727);
- Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag, Eco Reest B.V., kenmerk 251975, versie 1.1, 18 juni 2026 (ODH1805525);
- Parkzicht te Leiden: Nader inventariserend onderzoek vleermuizen, Eco Reest B.V., kenmerk 250200, 4 december 2025 (ODH1727722);
- Parkzicht 1 t/m 97 te Leiden: Quickscan natuurbescherming Omgevingswet, Eco Reest B.V., kenmerk 250115, 27 januari 2025 (ODH1727724);
- Project Parkzicht, Vesteda & Storm Vastgoedzorg B.V., n.d. (ODH1727733);
- Scenario's energieprestatie – Totaaloverzicht, Nibag, 21 augustus 2025 (ODH1727729);
- Verzoek tot aanvullende gegevens 01167471, kenmerk 251975, 18 juni 2026 (ODH1805527);
- E-mail RE: Herinnering verzoek aanvullende informatie Parkzicht 1 t/m 97 te Leiden (zaaknr 01167471), 24 juni 2026 (ODH1811741);
- E-mail Beoordeling aanvraag Parkzicht 1 t/m 97 te Leiden, 9 juli 2026 (ODH1826821);
- Aanvulling belangen- en alternatievenafweging (ODH1862801);
- E-mail RE: Beoordeling aanvraag Parkzicht 1 t/m 97 te Leiden, Eco Reest B.V., 10 augustus 2026 (ODH1862802).

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 15 april 2026 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 de procedure op 6 mei 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 18 juni 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat. Doordat de aanvraag nog onvolledig was, is op 9 juli 2026 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 10 augustus 2026 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.

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 geen participatie plaatsgevonden.

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.

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de renovatiewerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen is in voorschrift 10 geborgd dat, de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten, maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die omkeerbaar zijn. Dit zijn maatregelen die weer verwijderd kunnen worden, waardoor de verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaatsen.

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, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.



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;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van 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

Custodian Vesteda Fund I B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Parkzicht 1 tot en met 97 te Leiden. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- het na-isoleren van de spouwmuur rondom het appartementencomplex, met uitzondering van de liftkolom;
- het vervangen van het asbest kozijnpaneel voor een isolatiepaneel;
- het vervangen van bestaande beglazing voor HR++;
- het schilderen van houten delen.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2025 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021, versie 2025). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

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

- twee zomerverblijfplaatsen, één in de gleuf tussen balkondelen aan de oostzijde van het gebouw, ter hoogte van de tweede verdieping en één in de gleuf tussen balkondelen aan de westzijde van het gebouw, ter hoogte van de eerste verdieping;
- één kraamverblijfplaats van dertig individuen in de open stootvoegen aan de zuidzijde van het gebouw, ter hoogte van de vijfde verdieping;
- één paarterritorium aan de westzijde van het gebouw, met een onbekende locatie van de paarverblijfplaats.



De exacte locaties zijn weergegeven in appendix II. 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 twee zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats 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 'Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag' en 'Aanvulling belangen- en alternatievenafweging' en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Berekening Rc waarden en optreden van condensatie, 29 oktober 2025 (ODH1727731);
- Meetrapportage onderzoek, KMZ Lekdetectie B.V., 2 maart 2022 (ODH1727727);
- Project Parkzicht, Vesteda & Storm Vastgoedzorg B.V., n.d. (ODH1727733);
- Scenario's energieprestatie – Totaaloverzicht, Nibag, 21 augustus 2025 (ODH1727729).

Samengevat gaat het om het volgende:

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs². De geplande werkzaamheden dragen bij 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 maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren '70, met gemiddeld energielabel C. Het hoogst aanwezige energielabel is energielabel B. Na het uitvoeren van de werkzaamheden, hebben de woningen energielabel B en A. Met de verduurzaming van het appartementencomplex binnen het projectgebied streeft de opdrachtgever ernaar om de woningen te laten voldoen aan de geldende isolatiestandaard.

Tot slot wordt beschreven dat de complexen binnen het plangebied verouderd zijn en niet meer voldoen aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. Uit de meetrapportage van het lekdetectieonderzoek 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, anderzijds³. Door de isolatie en ventilatie te verbeteren kunnen deze vocht- en tochtproblemen worden verholpen. Ook wordt beschreven dat kwetsbare bewoners risico lopen op hittestress doordat de woningen niet voldoende zijn geïsoleerd. Isoleren van de woningen kan bijdragen in het verbeteren van het binnenklimaat ten aanzien van zowel hittestress als tochtproblematiek. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

² <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord/klimaatakkoord.pdf>

³ <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>



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, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Custodian Vesteda Fund I B.V. heeft het voornemen renovatie- en isolatiewerkzaamheden uit te voeren. Als gevolg van deze werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. 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 want het gaat om het uitvoeren van renovatie- en isolatiewerkzaamheden aan bestaande bebouwing.

Inrichting en werkzaamheden

Ten eerste is overwogen alleen glasvervanging of beperkte isolatie toe te passen. Met deze maatregelen kan echter het gewenste energie- en comfortniveau niet behaald worden. Andere alternatieven die zijn overwogen, zijn grootschalige renovatie en sloop en nieuwbouw. De werkzaamheden behorend bij deze alternatieven zijn zowel voor de bewoners als de gewone dwergvleermuis veel ingrijpender dan de voorgestelde werkzaamheden. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijzen eveneens verloren gaan en het plangebied voor een langere tijd ongeschikt zijn voor de gewone dwergvleermuis. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis door de werkzaamheden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode, die loopt van 1 november tot en met 31 juli, uit te voeren. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone 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 komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Leiden. Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, en één kraamverblijfplaats van dertig individuen van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. In de appartementencomplexen Stadzicht en Molenzicht, in de directe omgeving van Parkzicht, zijn tijdens het nader onderzoek meer locaties waargenomen waar de kraamkolonie zich bevond. Bij Molenzicht betrof dit een kraamverblijfplaats van 35 individuen en bij Stadzicht werden 184 individuen geteld. Tijdens de werkzaamheden aan de Parkzicht kan de kraamgroep gebruik blijven maken van deze



verblijfplaatsen, naast de aangeboden alternatieven, en na de werkzaamheden wordt er voor de verloren gaande verblijfplaats gecompenseerd. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Parkzicht te Leiden:

Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag' van 18 juni 2026, de gegevens 'Verzoek tot aanvullende gegevens 01167471' van 18 juni 2026, e-mail 'RE: Herinnering verzoek aanvullende informatie Parkzicht 1 t/m 97 te Leiden (zaaknr 01167471)' van 25 juni 2026 en 'Aanvulling belangen- en alternatievenafweging' van 13 augustus 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 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 zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 22 juni 2026 zijn twaalf tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 gerealiseerd aan de noord- en zuidgevels van het naastgelegen appartementencomplex Molenzicht. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix III. De werkzaamheden vangen aan na het kraamseizoen en zijn uiterlijk voor het volgende kraamseizoen (vóór 1 april) afgerond.

In de permanente situatie worden ter compensatie van de twee zomerverblijfplaatsen, paarverblijfplaats en kraamverblijfplaats de zeven verdiepingen van de liftkolom vrij gehouden van isolatiemateriaal. Hierbij is het van belang dat de invliegopeningen in de gevels van de liftkolom breed genoeg zijn voor de gewone dwergvleermuis om de spouw te kunnen bereiken. De invliegopeningen, in de vorm van open stootvoegen of entreestenen, dienen daarom een breedte te hebben van minimaal 1,5 centimeter. Indien dit in de huidige situatie nog niet het geval is, dienen per zijde per verdieping twee invliegopeningen met deze afmetingen te worden gerealiseerd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Daarnaast worden twee inbouwvoorzieningen van het type IB VL 10 van Vivara Pro ingebouwd in de gevels van het appartementencomplex aan Parkzicht 1 tot en met 97. Eén in de bovenste laag van de liftkolom waar zich installaties voor stadswarmte achter bevinden waardoor hier een gunstig klimaat aanwezig zal zijn. De ander op de locatie waar de kraamverblijfplaats is aangetroffen. Hierdoor is het aannemelijk dat de kraamkolonie de alternatieve verblijfplaats zal ontdekken. Verspreid over de kopgevels worden daarnaast ter compensatie van de zomer- en paarverblijfplaatsen vier inbouwkasten van het type VMPM1s van Unitura ingebouwd. De exacte locaties zijn opgenomen in appendix IV. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare periode worden de twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, en één kraamverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 1 november tot en met 31 juli. 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 uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. Alleen bij gunstige weersomstandigheden kan dit controlebezoek uiterlijk op 31 oktober worden uitgevoerd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Hiermee wordt het ongeschikt maken 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 tot en met 15 juli en 1 november tot 1 april. Voor de mannetjes zijn de meest kritische perioden 15 oktober tot april.

Vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevels en gebouwen, dienen de gehele gevels van het gebouw ongeschikt gemaakt te worden. Hoewel er tijdens het nader onderzoek geen verblijfplaatsen waargenomen zijn in de liftkolom wordt ook deze ongeschikt gemaakt indien de invliegopeningen in de invliegopeningen in de huidige situatie geen breedte hebben van 1,5 tot 2 centimeter. Dit omdat er per zijde per verdieping twee invliegopeningen met deze afmetingen dienen te worden gerealiseerd en beschikbaar moeten zijn vóór de start van het nieuwe kraamseizoen. Om zeker te zijn dat zich er op het moment van die werkzaamheden geen vleermuizen in de liftkolom bevinden, wordt ook deze ongeschikt gemaakt. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. 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).

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. Vleermuizen leven in netwerken van meerdere (lokale) populaties. Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) bestaan lokale populaties uit één of meerdere kraamkolonies, enkele niet-voortplantende groepen vrouwtjes en de mannetjes. Cumulatieve effecten op dezelfde lokale groep worden bepaald door te onderzoeken of projecten in een straal van een kilometer om het plangebied - de diameter van de homerange van een kraamgroep in stedelijk gebied bedraagt 1,5 tot 2 kilometer - elkaar in ruimte en tijd overlappen. Als een verblijfplaats verloren gaat, vallen de vleermuizen meestal eerst terug op andere verblijfplaatsen in het netwerk. Alternatieve verblijfplaatsen moeten eerst ontdekt worden en vervolgens dient de groep de functionaliteit van de plek te leren kennen (Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12). In de omgeving van het plangebied gelden een aantal ontheffingen en omgevingsvergunningen, die betrekking (gaan) hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikkingen weergegeven in tabel 1 in appendix V. In totaal gaat het in de genoemde projecten inclusief het huidige project om zeventien zomerverblijfplaatsen, vijf paarverblijfplaatsen, drie kraamverblijfplaatsen en vijf massawinterverblijfplaatsen. Hiervan ondervinden twee kraamverblijfplaatsen en vijf massawinterverblijfplaatsen alleen tijdelijke verstoring. Deze verblijfplaatsen, met ecologisch gezien voor de soort zeer belangrijke functies, worden tijdelijk ongeschikt en worden na de werkzaamheden weer in hun oorspronkelijke staat hersteld. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikkingen 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.



Samenhangende besluiten

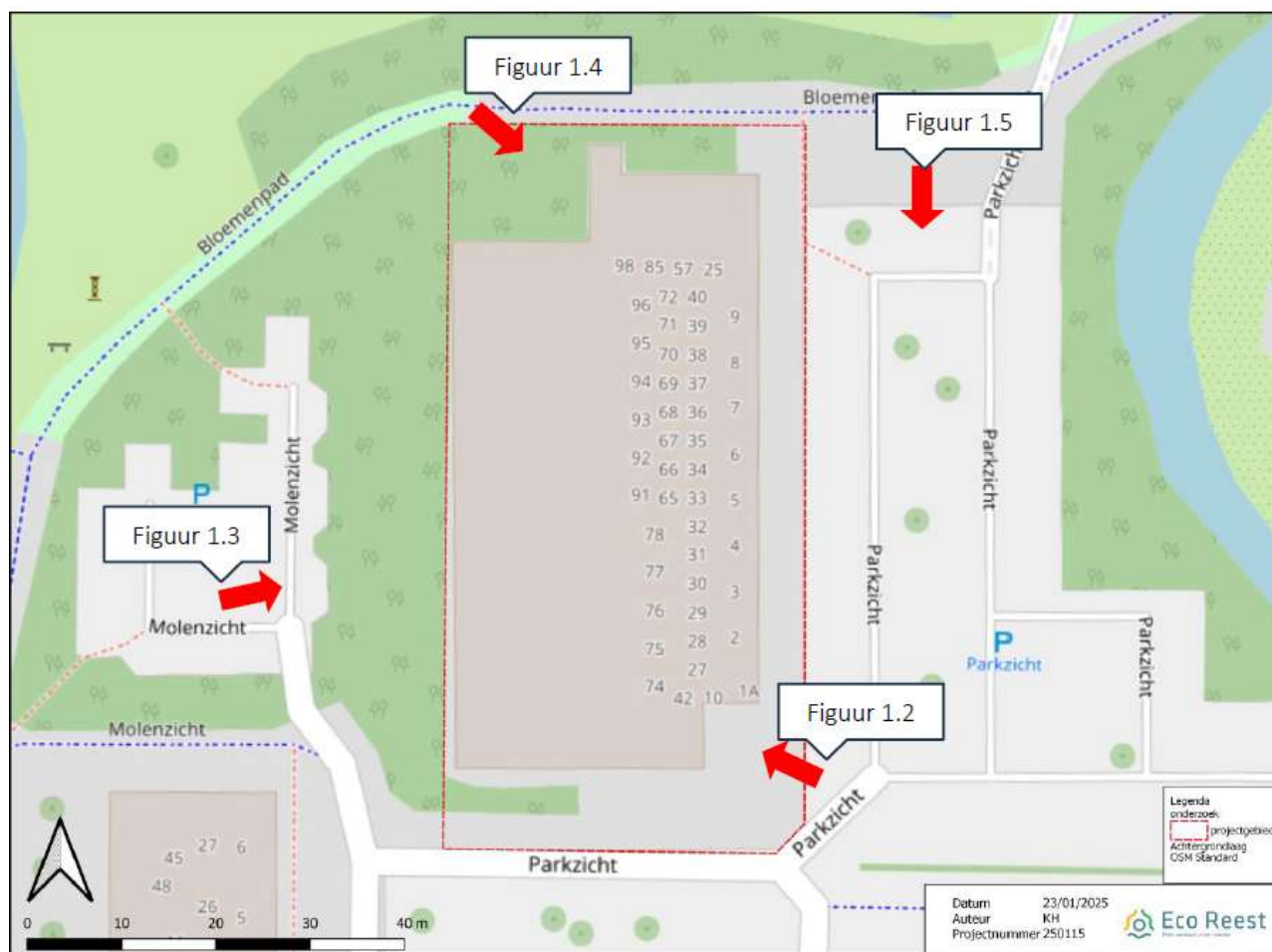
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. 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 op de dag na bekendmaking en is geldig tot en met 31 december 2027.



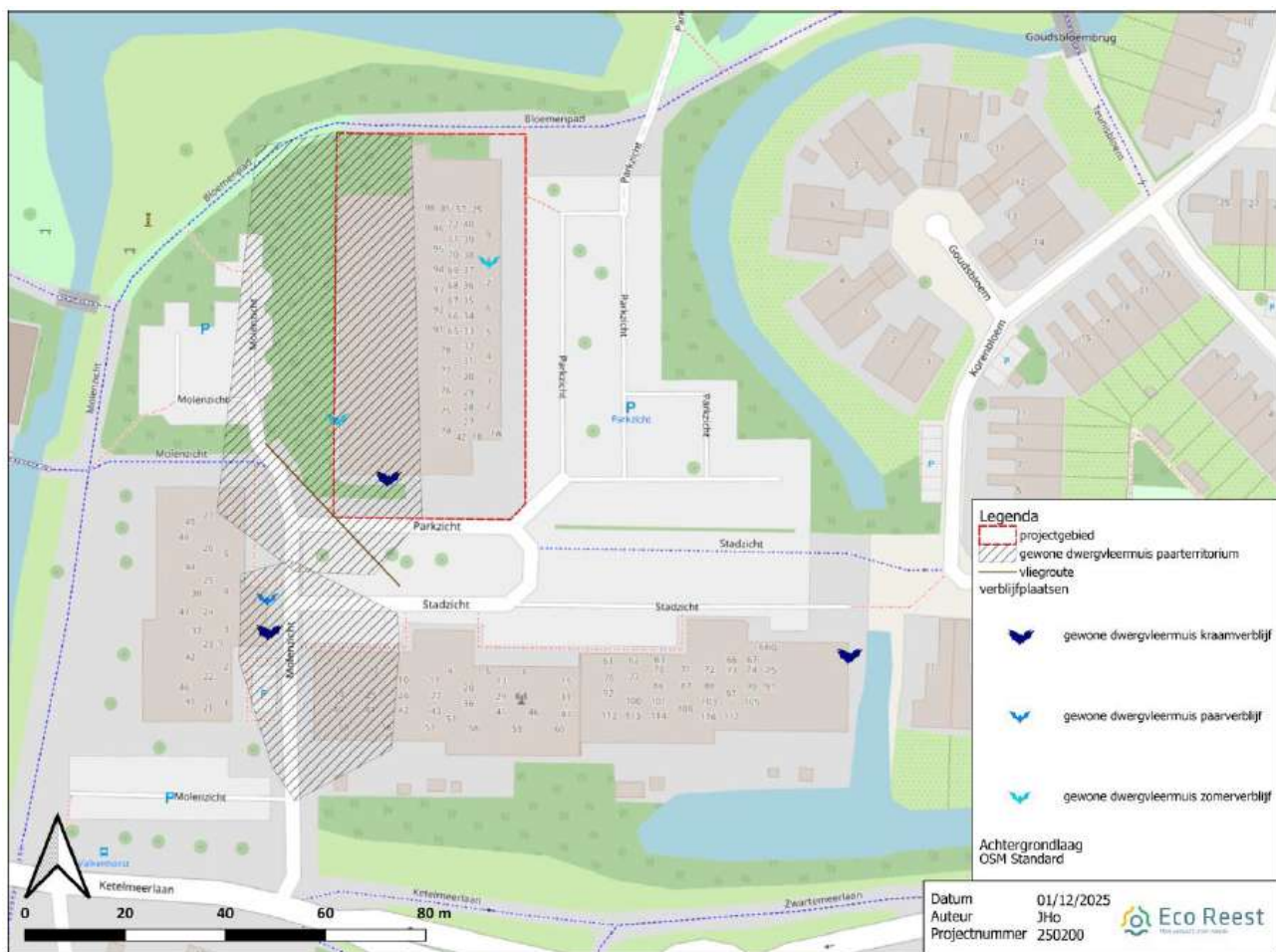
Appendix I – Plangebied



Afbeelding 1 – Overzicht plangebied. Bron: Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag, Eco Reest B.V., kenmerk 251975, 31 maart 2026 (ODH1727720).



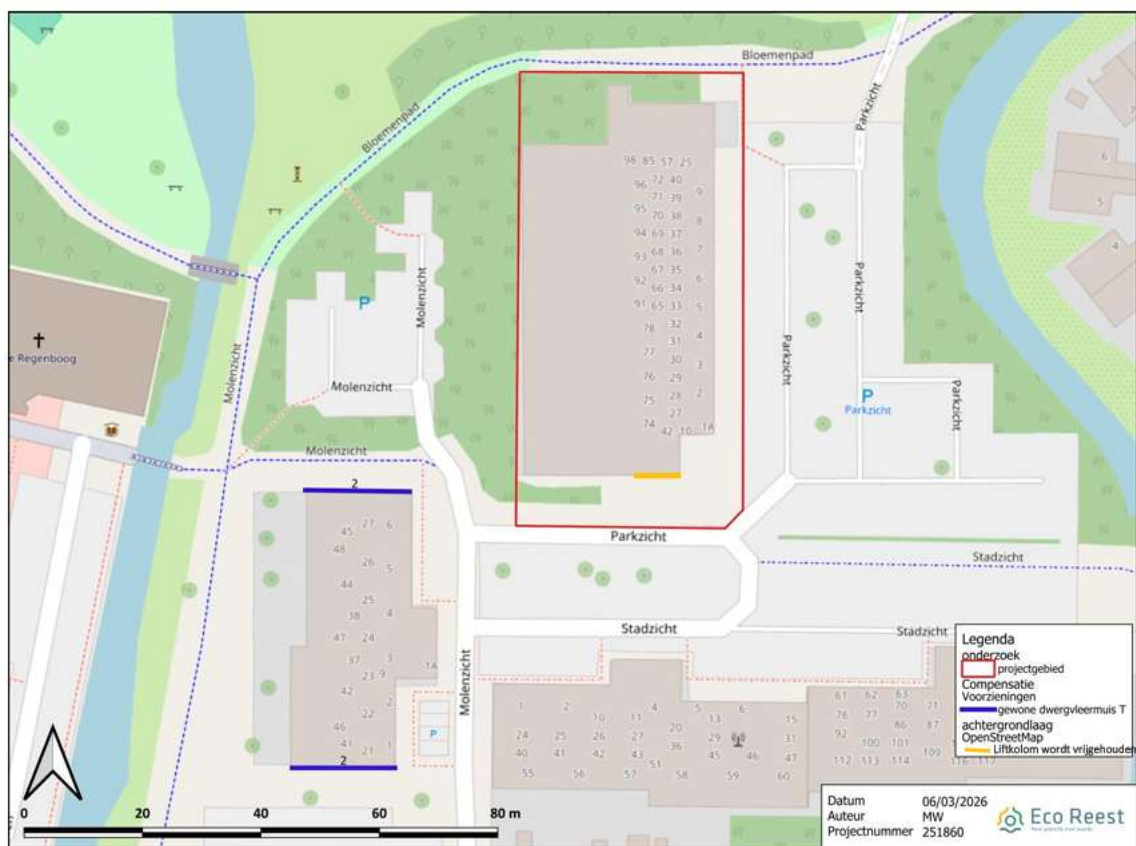
Appendix II – Aangetroffen functies



Afbeelding 2 – Overzicht aangetroffen functies gewone dwergvleermuis. Bron: Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag, Eco Reest B.V., kenmerk 251975, 31 maart 2026 (ODH1727720).



Appendix III – Tijdelijke voorzieningen



Afbeelding 3 – Overzicht locaties tijdelijke voorzieningen. Bron: Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag, Eco Reest B.V., kenmerk 251975, 31 maart 2026 (ODH1727720).



Appendix IV – Permanente voorzieningen



Afbeelding 4 – Overzicht locaties permanente voorzieningen. Bron: Parkzicht te Leiden: Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag, Eco Reest B.V., kenmerk 251975, 31 maart 2026 (ODH1727720).



Appendix V – Overzicht projecten nabij het plangebied

Tabel 1. Overzicht projecten die overlappen in ruimte en tijd.

Zaaknummer/ODH-kenmerk	Locatie	Termijn beschikking	Type en aantal verblijfplaats(en)
01104818, ODH1246629	Stellingmolen, Poldermolen en Pelmolen te Leiden	20-09-2025 tot en met 31-10-2029	- drie zomerverblijfplaatsen, - één paarverblijfplaats, - twee kraamverblijfplaatsen* en - vijf massawinterverblijfplaatsen*
01142081, ODH1579651	De Roden te Leiden	24-02-2026 tot en met 31-12-2030	- drie zomerverblijfplaatsen - één kraamverblijfplaats aangetroffen maar die gaat niet verloren
01169479	Soortenmanagementplan Leiden-Noord, Binnenstad-Noord, Stationsdistrict en Roodenburgerdistrict (noord) te Leiden	Naar verwachting 15-08-2027 tot en met 15-08-2032	-
01161166, ODH1667112	Leidsedreef 2 en 3 en Zijldijk 25 te Leiderdorp	01-09-2026 tot en met 15-01-2030	één paarverblijfplaats
01089089, ODH1015542	Gooimeerlaan 25 te Leiden	01-04-2024 tot en met 31-12-2027	één zomerverblijfplaats
01030914, ODH339551	Willem de Zwijgerlaan te Leiden	20-05-2022 tot en met 01-10-2026	vier zomerverblijfplaatsen
01047704, ODH627052	Corantijnstraat en Paramaribostraat te Leiden	01-08-2023 tot en met 01-08-2028	- vier zomerverblijfplaatsen en - twee paarverblijfplaatsen
-	Appartementencomplex Stadzicht	2027/2028	Aangegeven wordt dat men van plan is de spouw van de liftkolom geschikt te houden. Dit is tevens de locatie waar in het nader onderzoek de kraamverblijfplaats van 184 individuen waar was genomen.
01167471, ODH1736159	Parkzicht 1 tot en met 97 te Leiden		- twee zomerverblijfplaatsen - één paarverblijfplaats - één kraamverblijfplaats

*alleen tijdelijke verstoring