

**BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

Ons kenmerk
Z/501853

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 23 maart 2026 ontvangen aanvraag van BPD Ontwikkeling B.V. om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De flora- en fauna-activiteit gaat over de gevolgen ten aanzien van beschermde dier- en/of plantsoorten vanwege het slopen van de huidige bebouwing en realiseren van 3 gebouwen met 100 appartementen, uitgevoerd aan de Muzenlaan 1, 5631 GA in Eindhoven.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Namens dezen,



ValidSigned door 5.1.2e
op 28-07-2026

Teammanager Provincie
Omgevingsdienst Brabant Noord
Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 23 maart 2026 hebben wij van BPD Ontwikkeling B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het slopen van de huidige bebouwing voor de realisatie van 3 gebouwen met 100 appartementen. Deze activiteiten vinden plaats aan de Muzenlaan 1, 5631 GA in Eindhoven.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit,

- I. aan BPD Ontwikkeling B.V., Melkfabriekstraat 11 J, 5613 MW in Eindhoven, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 september 2026 tot en met 1 mei 2031;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- III. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
 - Nader onderzoek 'Aanvullend ecologisch onderzoek Muzenlaan 1 te Eindhoven', kenmerk: 2501826MHU, versie: 1, datum: 19 november 2025, vestiging: Nuenen (hierna: nader onderzoek)
 - Activiteitenplan 'Activiteitenplan Muzenlaan 1 te Eindhoven', kenmerk: 2503317MHU, versie: 0, datum: 12 maart 2023, vestiging: Nuenen (hierna: activiteitenplan)
 - Aanvullende gegevens van 21 mei en 2 juli 2026
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locaties van de maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en wordt u door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, dan kunt u een bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. De verzenddatum is terug te vinden in de kennisgeving.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht) en/of het indienen van een beroepschrift.

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT	2
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	5
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	6
1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET	6
1.1 <i>BESCHERMINGSREGIMES</i>	6
1.2 <i>OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT</i>	6
TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP	7
2.1 <i>AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN</i>	7
2.2 <i>ONDERZOEK SOORTEN</i>	7
2.3 <i>MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN</i>	7
2.4 <i>ALTERNATIEVENAFWEGING</i>	8
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i>	9
2.6 <i>MAATREGELEN</i>	11
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	12
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	16
2. CONCLUSIE	16
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	17
BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MAATREGELEN.....	18
BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	19

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 23 maart 2026 hebben wij van BPD Ontwikkeling B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 21 mei en 2 juli 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/501853.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Bevoegd gezag

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

Reguliere voorbereidingsprocedure

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ontvankelijkheid

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is gevraagd.

Overige regelgeving

Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving of activiteit onder de Omgevingswet kan aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen. Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan de flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet niet betrokken.

Inhoudelijke overwegingen

1. Wettelijk kader - Omgevingswet

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Paragraaf 11.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de vergunning.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Paragraaf 11.2.3 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Paragraaf 11.2.4 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Voor alle inheemse soorten geldt 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 vergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In onder andere artikel 5.40 en artikel 18.10 van de Ow zijn gronden opgenomen op grond waarvan een vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. De vergunning kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunninghouder zich niet houdt aan de vergunning.

1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Verordening) vastgesteld. Voor een flora- en fauna-activiteit zijn aanvullende kaders vastgelegd. Zo zijn voor bepaalde soorten en handelingen vrijstellingen opgenomen. Deze zijn neergelegd in paragraaf 3.8.2 van de Verordening.

Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

De aangevraagde activiteiten gaan over het slopen van de huidige bebouwing en realiseren van 3 gebouwen met 100 appartementen. Deze activiteiten vinden plaats aan de percelen kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie K, nummers 1583 en gedeeltelijk 2042, plaatselijk bekend als de Muzenlaan 1, 5631 GA in Eindhoven.

De aanwezige bebouwing binnen het plangebied aan de Muzenlaan 1 te Eindhoven wordt volledig gesloopt. De start van de sloopwerkzaamheden staat gepland vanaf het moment dat de bebouwing natuurvrij wordt verklaard (oktober 2026). Daarna wordt eerst asbestonderzoek gedaan en mogelijk gesaneerd. Vervolgens wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De bouw van het nieuwe planvoornemen start in 2028 en duurt circa 2 jaar. De prognose oplevering van het volledige plan vindt plaats eind 2030 dan wel in 2031.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportage nader onderzoek en in hoofdstuk 4 van het activiteitenplan.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 1 mei 2025 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar gewone dwergvleermuizen heeft plaatsgevonden in 2025 volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er 2 zomerverblijfplaatsen en 1 gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied.

Door de werkzaamheden worden de verblijfplaatsen vernield of beschadigd en worden vleermuizen verstoord.

Een invliegopening bevindt zich in een scheur in de muur aan de westkant van het gebouw. Een andere is vastgesteld bij een venster aan de noordzijde van het appartementengebouw boven op de garage. De derde is aangetroffen bij een stootvoeg aan de zuidkant van het appartementengebouw.

Overwegingen afwijking van het Kennisdocument

Het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) stelt dat wanneer de exacte locaties van de verblijfplaatsen niet worden gevonden, er moet worden uitgegaan van het worst-case scenario. Dit is afhankelijk van de gebiedsspecifieke omstandigheden.

Bij de hoeken van de westelijke gevel van het gebouw is baltsgedrag van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Dit gedrag is indicierend voor de aanwezigheid van een paarverblijfplaats. Volgens de quickscan is enkel de aanwezige scheur in de westgevel geschikt als toegang tot een verblijfplaats. Tijdens het aanvullend onderzoek is op deze locatie 1 zomerverblijfplaats vastgesteld. Gezien het waargenomen baltsgedrag en de beperkte beschikbaarheid van geschikte invliegopeningen aan de westgevel neemt de aanvrager aan dat de paarverblijfplaats samenvalt met de aangetroffen

zomerverblijfplaats in de scheur in de westgevel. Op basis van deze informatie wordt uitgegaan van een gecombineerd zomer- en paarverblijf van de gewone dwergvleermuis.

Op basis van de beschikbare informatie staan wij in deze situatie toe dat er wordt uitgegaan van 2 zomerverblijfplaatsen en 1 gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats en voor deze 3 verblijfplaatsen vervangende verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Met de voorgestelde tijdelijke en permanente voorzieningen wordt voldaan aan het minimaal vereiste aantal verblijfsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden binnen (de omgeving van) het plangebied.

2.4 Alternatievenafweging

Er zijn geen redelijke alternatieven mogelijk die zullen leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

Locatie

De sloopwerkzaamheden zijn aan de betreffende specifieke locatie gebonden. Het huidige gebouw betreft een bedrijfspand uit 1988, oorspronkelijk ontworpen en gerealiseerd als autogarage met showroom en werkplaats. Hoewel het pand nog functioneert voor de bedrijfsdoeleinden waarvoor het is ontworpen, is het niet geschikt voor transformatie naar circa 100 middenhuurwoningen. De bestaande gebouwstructuur, waaronder de plattegrond, bouwdiepte en ontsluitingsmogelijkheden, sluit niet aan op de eisen die gelden voor een woongebouw van deze omvang. Voor woningbouw zijn onder meer passende ontsluitingskernen, voldoende daglichttoetreding, kwalitatieve buitenruimten en een adequate parkeeroplossing noodzakelijk. De bestaande opzet biedt hiervoor onvoldoende ruimte en mogelijkheden voor woonfunctie. Het realiseren van trappenhuisen, liften en woningplattegronden zou ingrijpende constructieve aanpassingen vragen. Dit geldt ook voor de gevels, installaties en compartimentering. Ook de gevels zijn ontworpen voor bedrijfsgebruik en bieden onvoldoende basis om zonder zeer omvangrijke aanpassingen te voldoen aan de woonkwaliteitseisen. Deze kunnen binnen de bestaande structuur niet doelmatig worden gerealiseerd. Deze ingrepen benaderen feitelijk nieuwbouw en daarnaast is, gezien het bouwjaar, de aanwezigheid van asbestverdachte materialen aannemelijk, wat de complexiteit en kosten van transformatie verder vergroot. Ook gedeeltelijke transformatie (bijvoorbeeld behoud van casco of gevels) biedt geen realistisch alternatief. Juist de bouwdelen waarin verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn, zouden ingrijpend moeten worden aangepast of verwijderd. Tegelijkertijd moeten alle woontechnische eisen op het niveau van nieuwbouw worden gebracht.

Het niet bouwen van woningen binnen het plangebied is geen reëel alternatief. De groei van woningaanbod blijft achter op de vraag naar kwalitatieve woningen die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling in regio. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid (zoals vastgelegd in regionale woondeals, de Omgevingsvisie Eindhoven en het Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven) heeft woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied de voorkeur, zodat bij ontwikkelingen zo min mogelijk bestaand buitengebied verloren gaat. Verder zijn in de buurt onvoldoende binnenstedelijk gelegen projectlocaties geschikt en beschikbaar om het beoogde woonmilieu met een gedifferentieerd woningbouwprogramma zoals beoogd op onderhavige projectlocatie te verwezenlijken.

Er zijn daarmee geen redelijkerwijs uitvoerbare alternatieven beschikbaar die leiden tot minder negatieve effecten op beschermde soorten, terwijl tegelijkertijd het beoogde projectdoel kan worden gerealiseerd. Sloop en nieuwbouw vormen daarmee de meest doelmatige oplossing.

Inrichting

Een alternatief inrichtingsplan kan niet voorkomen dat de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis onaangetast blijven. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren dient de huidige bebouwing in zijn geheel gesloopt te worden en bestaat er geen mogelijkheid om rondom de aanwezige verblijfplaatsen te werken. Om de beoogde nieuwbouw te realiseren dienen immers de muren en daken gesloopt te worden. In de nieuwe situatie zal wel rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis door permanente verblijfplaatsen in de bebouwing op te nemen.

Vanuit ecologisch oogpunt is gekozen voor inbouwvoorzieningen, omdat deze de grootste mate van functionele zekerheid bieden. De oorspronkelijke verblijfplaatsen verdwijnen volledig als gevolg van de sloop. De permanente compensatie moet daarom vanaf oplevering duurzaam functioneren en langdurig beschikbaar blijven. Inbouwkasten zijn soort specifiek ontworpen volgens de richtlijnen van BIJ12 en kunnen doelgericht worden gepositioneerd op locaties met een geschikte oriëntatie, hoogte en microklimaat. De positionering wordt afgestemd met een ecooloog, waarbij variatie wordt aangebracht om verschillende microklimaten aan te bieden. Gezien het volledig verdwijnen van de bestaande verblijfplaatsen biedt deze oplossing de grootste zekerheid voor duurzame compensatie.

Het geschikt maken van spouwmuren en/of dakconstructies is eveneens beschouwd, maar biedt minder zekerheid over het uiteindelijke functioneren als verblijfplaats. De geschiktheid van dergelijke constructies is sterk afhankelijk van de detaillering, uitvoering, ventilatie en het toekomstige beheer van het gebouw. Kleine wijzigingen tijdens de uitvoering of gedurende de gebruiksfase kunnen ertoe leiden dat openingen worden afgesloten of dat het microklimaat verandert, waardoor de functionaliteit als verblijfplaats afneemt. Hierdoor is vooraf minder zekerheid te geven over het duurzaam functioneren van deze voorzieningen. Daarnaast spelen bouwkundige randvoorwaarden een rol. De nieuwbouw moet voldoen aan de actuele eisen ten aanzien van energieprestatie, luchtdichtheid en duurzaamheid. Het bewust toegankelijk maken van spouwmuren of dakconstructies voor vleermuizen kan conflicteren met deze eisen, onder meer vanwege risico's op vocht, condensatie en verminderde isolatieprestaties. Inbouwkasten kunnen daarentegen worden geïntegreerd zonder afbreuk te doen aan de bouwfysische prestaties van het gebouw.

Werkwijze

Met een alternatieve werkwijze kan niet voorkomen worden dat vleermuisverblijfplaatsen onbeschadigd en ongestoord blijven. Er wordt bij de werkwijze rekening gehouden met de gewone dwergvleermuis. Zo vinden geen werkzaamheden plaats voordat de noodzakelijke mitigerende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis genomen zijn en zowel tijdens de werkzaamheden als in de gebruikersfase wordt lichtverstoring voorkomen of beperkt.

Planning

Met een alternatieve planning kan niet voorkomen worden dat de aanwezige vleermuisverblijfplaatsen onbeschadigd en ongestoord blijven. De bebouwing moet immers gesloopt worden. Er wordt in de planning van de werkzaamheden wel rekening gehouden met de meest kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis, zodat een negatief effect wordt voorkomen en/of verzacht.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag en de aanvullingen van 2 juli 2026 is het belang voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is gevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid, 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, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De locatie wordt getransformeerd van een verouderde bedrijfsfunctie naar een duurzame woonfunctie, passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestaande bebouwing voldoet niet aan de eisen voor een toekomstbestendige woonfunctie, waaronder eisen op het gebied van woonkwaliteit, daglicht, geluidwering, brandveiligheid, toegankelijkheid en energieprestatie. Zoals in de alternatievenafweging is toegelicht, is transformatie niet haalbaar en is een complete sloop en nieuwbouw de enige mogelijkheid om te kunnen voorzien in nieuwe wooneenheden. Nieuwbouw maakt het mogelijk om te voldoen aan actuele energie-eisen (BENG), een gezond binnenklimaat te realiseren en de CO₂-uitstoot te reduceren. Ook worden de woningen volgens de huidige Bouwbesluiteisen gerealiseerd.

De beperking van het energieverbruik wordt gerealiseerd door onder andere de verbeterde isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen. De opwekking van energie gaat gepaard met de uitstoot van onder andere CO₂. Deze uitstoot geeft aanleiding tot klimaatverandering en de uitputting van fossiele brandstoffen, met negatieve effecten voor het klimaat en de mensheid tot gevolg, zoals bijvoorbeeld zeespiegelstijging. Dit gaat gepaard met bijvoorbeeld het risico op overstromingen en extreme weersomstandigheden. Inzet voor het wereldwijde klimaatprobleem heeft positieve gevolgen voor veiligheid en natuurbescherming. Daarbij zal de nieuwbouw bijdragen aan verduurzaming wat ook goed is voor haar omgeving en het milieu, en ook maakt dit de bebouwing toekomstbestendig. Het planvoornemen draagt met de realisatie van deze duurzame nieuwbouw ook bij aan de nationale klimaatdoelen die zijn vastgelegd in de klimaatwet (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2020).

Het project speelt in op de woningbouwbehoefte die in Nederland geldt, past in de Brabantse Agenda Wonen (uitbereiding bestaande woonzones, transformatie/herbestemming in wijken) en sluit aan bij de woningbouwopgave van de gemeente Eindhoven. De 100 geplande wooneenheden helpen de druk op de woningmarkt te verminderen en de inwonersgroei van de gemeente op te vangen.

Volgens de regionale woonvisie Eindhoven en de Metropoolregio Eindhoven (MRE) staat de ambitie om in de periode tot 2040 40.000 nieuwe woningen te realiseren die kwalitatief aansluiten bij de wensen van bewoners in de regio. Het streven is een woningvoorraad en woonmilieus te hebben die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling in de regio, die aantrekkelijk is voor huidige bewoners en voor mensen van buiten om naar deze regio te komen. Onderhavige planontwikkeling draagt bij aan de doelstelling voor een woningaanbod in het middensegment.

Onderhavige planontwikkeling levert ook een bijdrage aan de doelstelling om in Eindhoven een onderscheidend en kwalitatief goed woon- en leefklimaat te realiseren. De ontwikkeling op de planlocatie voorziet in nieuwe huisvesting die aan alle huidige duurzame wooneisen en woonbehoefte zal voldoen. Verder zijn in de buurt Oude Gracht West onvoldoende binnenstedelijk gelegen projectlocaties geschikt en beschikbaar om het beoogde woonmilieu met het woningbouwprogramma zoals beoogd op onderhavige projectlocatie te verwezenlijken. De ontwikkeling van het woongebied op de planlocatie biedt daarmee een passende oplossing voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en de gespannen woningmarkt binnen het verzorgingsgebied Eindhoven.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan (hoofdstuk 6) is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen

- De maatregelen die worden getroffen zijn conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).

Tijdelijke maatregelen

- Op 16 maart 2026 zijn 12 tijdelijke kasten (type VMT1a van Unitura) geplaatst.
- De kasten zijn binnen een straal van 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats gerealiseerd;
- De kasten hebben een vrije uit- en aanvliegruimte van minimaal 1 meter breed en 3 meter diep.
- De kasten zijn vrij van kunstlicht.
- De kasten zijn geclusterd en in verschillende windrichtingen (in ieder geval een kast op een zuidelijk en een westelijk gerichte gevel) geplaatst.
- De kasten zijn aan gebouwen geplaatst.
- Bij het aanbieden van de tijdelijke kasten is rekening gehouden met de gewenningsperiode die geldt voor zomerverblijfplaatsen. De kasten zijn ten minste 3 maanden voor het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen al aanwezig, waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.
- Binnen het planvoornemen wordt rekening gehouden met het vermijden van lichtverstoring voor vleermuizen door lichtverstoring tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

Ongeschikt maken, controlebezoek en vleermuisvrijverklaring

- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de aanwezige verblijfplaatsen en andere potentieel geschikte locaties voor vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing ongeschikt gemaakt.
- Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen vindt plaats in het actieve seizoen van vleermuizen en buiten de kwetsbare perioden. Voor zomerverblijfplaatsen loopt deze periode van 15 april tot en met 15 oktober.
- De invliegopeningen in de gevels van de te renoveren bebouwing worden ongeschikt gemaakt met vulschuim en exclusion flaps.
- Om er zeker van te zijn dat alle vleermuizen de bebouwing na het ongeschikt maken hebben verlaten voordat de werkzaamheden gaan starten, zal na 3 gunstige dagen (dagen met een minimale temperatuur van 12°C, maximale windkracht van 3 Beaufort en geen regen) een controle bezoek plaatsvinden.
- Het controlebezoek wordt uitgevoerd in het actieve seizoen van vleermuizen.
- Wanneer tijdens het controlebezoek geen vleermuizen in de te slopen bebouwing zijn vastgesteld kunnen de werkzaamheden starten. Om te voorkomen dat vleermuizen opnieuw de bebouwing gaan bewonen wordt bij voorkeur zo snel mogelijk na het ongeschikt maken en het controlebezoek begonnen met de werkzaamheden.
- Wanneer tijdens het controlebezoek wel vleermuizen worden aangetroffen, worden aanvullende maatregelen genomen om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken, waarna opnieuw een controlebezoek zal plaatsvinden.

Permanente maatregelen

- Er worden 12 kastencombinaties (bestaande uit de inbouwkast type VMPMG1 en de schakelkast VM PG2u, beide van Unitura, of vergelijkbaar) ingebouwd in de nieuwe bebouwing binnen het plangebied met daarvoor entreestenen (type VM PM4, VM PM4a en VM PM4b van Unitura of vergelijkbaar).
- De nieuwe permanente voorzieningen worden gerealiseerd in nieuwe bebouwing binnen 50 meter van de locaties waarin vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen werden.
- De nieuwe permanente vleermuisvoorzieningen worden zo gerealiseerd zodat zij een permanente levensduur hebben.
- De nieuw te realiseren verblijfplaatsen worden minimaal functioneel voor een vergelijkbaar aantal vleermuizen en hebben dezelfde functie als de oorspronkelijke verblijfplaatsen.
- De nieuwe verblijfplaatsen hebben een vrije uit- en aanvliegruimte van minimaal één meter breed en drie meter diep.
- Het aanvliegoppervlak en de kruipruimtes bestaan uit een ruw oppervlak waarop vleermuizen zich makkelijk kunnen verplaatsen. Materialen die worden gebruikt zijn ruwe steen, houtwolcement of opgeruwd hout.
- Nabij het aanvliegoppervlak en in de kruipruimtes zullen geen scherpe uiteindes aanwezig zijn waaraan vleermuizen zich kunnen verwonden.
- De nieuwe verblijfplaatsen bevinden zich niet nabij een raam, deur of balkon (minimale afstand van 0,5 meter).
- De nieuwe verblijfplaatsen zijn vrij van kunstlicht.
- De nieuwe verblijfplaatsen worden geclusterd in verschillende windrichtingen gerealiseerd.
- De nieuwe verblijfplaatsen hebben een minimale afmeting van 80 centimeter hoog en 15 centimeter breed en bestaan uit 1 laag van minimaal 2 cm of meerdere lagen van minimaal 1,5 cm per laag.
- De plaatsing van de ramen in het planvoornemen is nog niet definitief en zal later in het traject bekend worden. De architect zal bij het ontwerp hiervan rekening houden met de locaties van de inbouwkasten met de eisen voor de permanente mitigatie voor de gewone dwergvleermuis. Het architectenbureau dat aan deze ontwerpen gaat werken zal een externe ecooloog erbij halen om hierin te adviseren.
- Voor de verblijfplaatsen ter compensatie van de zomerverblijfplaatsen met minder dan 10 dieren geldt een gewenningsperiode van 3 maanden waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.
- Binnen het planvoornemen wordt rekening gehouden met het vermijden van lichtverstoring voor vleermuizen door uitpandige verlichting tot een minimum te beperken, verlichting af te kappen, vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken en geen verlichting op beplanting te richten.
- Het voornemen bestaat ook om het plangebied natuur inclusief in te richten, door het realiseren van groene daken, groene corridors, een wadi en groene landschappen tussen de 3 gebouwen.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

- Wanneer de gewenningsperiode van de permanente alternatieve voorzieningen is verstreken kunnen de tijdelijke alternatieve voorzieningen worden verwijderd buiten de kwetsbare periode en onder ecologische begeleiding.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

2.7 Voorschriften

Wij nemen in aanvulling op voorgestelde maatregelen de volgende voorschriften op om de staat van instandhouding te kunnen borgen voor de gewone dwergvleermuis:

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
2. De vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl, als bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsoptvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsoptvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zo dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 6) en de aanvullende gegevens van 21 mei en 2 juli 2026.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ (hierna: ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken, uitvoeren van de controlerende en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Mail het ecologisch werkprotocol naar info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
10. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soort opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>

De algemene voorschriften zijn opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de vergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Specifieke voorschriften

Deze specifieke voorschriften gaan voor op de algemene voorschriften, waaronder het activiteitenplan. Indien de specifieke voorschriften afwijken van de voorgestelde maatregelen/aanpak in het activiteitenplan, gaan de specifieke voorschriften voor.

Tijdelijke voorzieningen

11. Naast de al opgehangen tijdelijke kasten dient minimaal 1 rocketbox of 4 paalkasten in de directe omgeving van de aangetroffen verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.
12. Voor het bijplaatsen van minimaal 1 rocketbox of 4 paalkasten dient de gewenningsperiode in acht genomen te worden vanaf het moment dat deze in overeenstemming met het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) is geplaatst.

Deze voorschriften zijn opgenomen, omdat de tijdelijke kasten deels buiten de straal van 200 meter vanaf de oorspronkelijke verblijfplaats zijn gerealiseerd. Dit wijkt af van de eisen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).

Ongeschikt maken

13. Bij het ongeschikt maken mag geen opschuimend en uithardend (vul)schuim (PUR) gebruikt worden. Dergelijk (vul)schuim mag alleen gebruikt worden nadat de woningen al ongeschikt zijn gemaakt, er een controleronde heeft plaatsgevonden conform het voorschrift over de controleronde én er is vastgesteld dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat vleermuizen vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.

14. Wanneer een opening direct wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een exclusion voorziening de verblijfplaats kunnen verlaten. Wanneer dit niet zeker is, dient de opening te worden afgesloten middels een exclusion voorziening. In het ecologisch werkprotocol moet worden vastgelegd op welke wijze gecontroleerd wordt of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt.

Controleronde vleermuizen

15. Voorafgaand aan de werkzaamheden, na het ongeschikt maken, dient een controleronde te worden uitgevoerd. Deze dient te voldoen aan het volgende:
 - a. Tussen het ongeschikt maken en de controleronde dienen minimaal 3 nachten met gunstige weersomstandigheden te zitten. Onder gunstige weersomstandigheden wordt verstaan dat gedurende de eerste 2 uur na zonsondergang wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het Vleermuisprotocol 2021 voor het uitvoeren van onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Op deze manier wordt geborgd dat vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.

- b. De controlerende dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de neerslag. Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
- c. Er kan pas gestart worden met de sloopwerkzaamheden nadat de bebouwing natuurvrij is verklaard door de ecofoon.
- d. In het logboek dient hieromtrent het volgende te worden vastgelegd:
 - i. hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard;
 - ii. op welke wijze de controlerende is uitgevoerd;
 - iii. de resultaten van de controlerende;
 - iv. de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controlerende.

De bovenstaande voorschriften over de controlerende zijn opgenomen om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de werkzaamheden.

Lange periode tussen ongeschikt maken en start werkzaamheden

16. Wanneer tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden meerdere weken zitten, dient de functionaliteit van de ontmoedigingsmaatregelen in de week voor start van de werkzaamheden gecontroleerd en waar nodig gerepareerd te worden. Indien ontmoedigende maatregelen gerepareerd zijn dient opnieuw een controlerende uitgevoerd te worden zoals hierboven beschreven.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat exclusion voorzieningen loslaten en/of kapot gaan gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, waardoor de vleermuizen de te renoveren bebouwing opnieuw kunnen gaan bewonen. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke dagen de voorzieningen gecontroleerd en eventueel gerepareerd zijn.

Permanente voorzieningen

17. De permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) gerealiseerd te worden. Het gaat hier met name om de positionering en verspreiding van de inbouwkasten over verschillende zonexposities. Daarbij moeten zowel te koude als te warme voorzieningen worden voorkomen. De inbouwkasten dienen zo geplaatst te worden dat ze zich op meerdere zonrichtingen bevinden, waarbij er zowel warme verblijfplaatsen (veel bezonning) als koele verblijfplaatsen (weinig bezonning) worden aangeboden.

Dit voorschrift is opgenomen omdat niet duidelijk is of de permanente voorzieningen wel op verschillende zonexposities worden aangebracht. In het activiteitenplan staat dat de nieuwe verblijfplaatsen geclusterd in verschillende windrichtingen worden gerealiseerd, maar er is ook een tekening (figuur 6.3) opgenomen waarin alle kasten op dezelfde zonexpositie zijn ingetekend.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

18. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).
19. Het eventueel verwijderen van tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode.

20. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 1 april tot en met 31 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode. De kwetsbare periodes kunnen eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoen verloop.
21. Indien de kwetsbare periodes afwijken van de in dit voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecooloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.
22. Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuisen verstoord. In de winterperiode mag de kast niet verwijderd worden, omdat de vleermuis bij terugkomst bij de verblijfplaats erachter komt dat de verblijfplaats weg is. Dat leidt tot stress, waardoor meer energie verloren gaat. Deze energie kan hij niet aanvullen.

2.8 Staat van instandhouding

Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden komt de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding. Dit omdat voor, tijdens en na de werkzaamheden maatregelen worden getroffen.

2. Conclusie

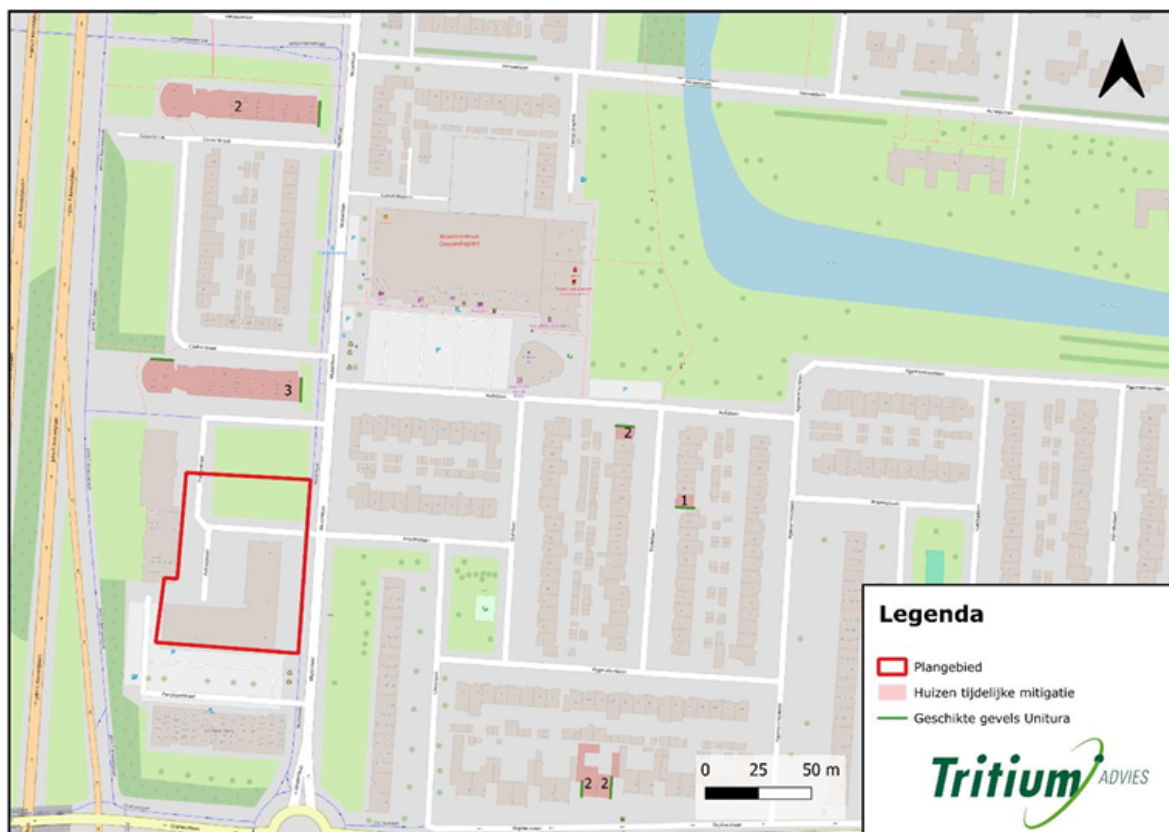
De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie

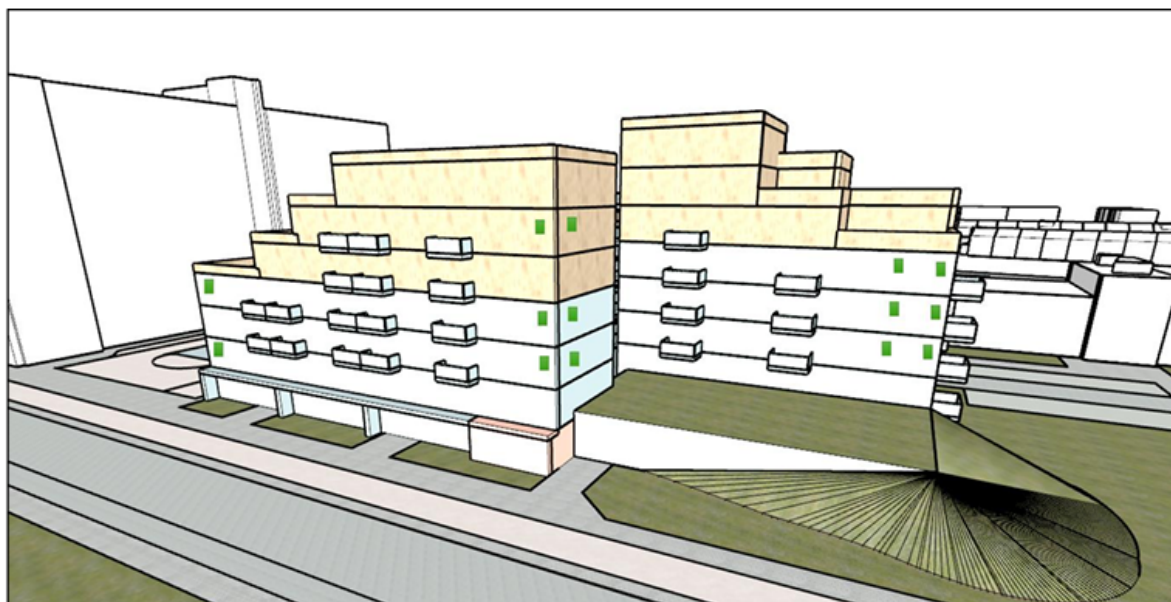


Figuur 1. Locatie Muzenlaan 1, 5631 GA in Eindhoven met zwart omlijnd de huidige bebouwing. De activiteiten vinden plaats binnen het rood omlijnde gebied.

Bijlage 2. Locaties van de maatregelen



Figuur 2. Locaties van de 12 tijdelijke voorzieningen ten opzichte van het rood omlinjde plangebied. De groene streep geeft aan op welke gevels tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis geplaatst zijn. Het nummer geeft weer hoeveel kasten aan de bebouwing zijn geplaatst.



Figuur 3. Locatie van de permanente voorzieningen. De groene vlakken laten zien waar de 12 entreestenen en de inbouwkasten geplaatst worden. Dit is een voorlopig ontwerp. Het definitieve ontwerp wordt nog door de architect gemaakt.

Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten		
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/501853	
Naam initiatief	Het slopen van de huidige bebouwing en realiseren van 3 gebouwen met 100 appartementen	
Vergunningsperiode	Voor de periode van 1 september 2026 tot en met 1 mei 2031	
Vergunninghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactgegevens uitvoering natuurvrij maken	.....	
Telefoonnummer	.....	
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering	.....	
Locatie(s) werkzaamheden	.....	
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....	
Datum start werkzaamheden	.....	
Overzicht planning werkzaamheden	.....	
<i>Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1