



Zaaknummer : 01161458
Ons Kenmerk : ODH1671836
Datum : 07-05-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 28 januari 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 BPD Ontwikkeling 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 uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de bebouwing aan de Langegracht 72 te Leiden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2026 tot en met 31 december 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan BPD Ontwikkeling 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 1 juli 2026 tot en met 31 december 2030.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

- I. Kaart locatie plangebied
- II. Locaties aangetroffen functies
- III. Locaties tijdelijke voorzieningen
- IV. Locaties permanente voorzieningen

Rechtsmiddelen

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



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen; en
 - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

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

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Stadsbouwhuis, Langegracht 72 Leiden' van 12 januari 2026 en het 'Plan van aanpak passende preventieve en herstelmaatregelen vleermuizen' van 17 februari 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: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. 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 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - c. het gebouw 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 7 graden 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 op sub f en g 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.



11. 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 aanwezige gewone dwergvleermuizen dient te worden voorkomen.
12. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd binnen de looptijd van de vergunning; en
 - d. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 10.

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 geldigheidsstermijn 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 28 januari 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 DPD Ontwikkeling B.V. De aanvraag betreft de sloop van het stadsbouwhuis ten behoeve van nieuwbouw, gelegen aan de Langegracht 72 te Leiden met DSO-nummer 2026012801565. De werkzaamheden staan gepland te starten op 15 juli 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 maart 2029. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juli 2026 tot en met 31 december 2030.

Relevante documenten

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

- Verzoek, 28 januari 2026 (ODH1652969);
- Natuurtoets Omgevingswet Energiepark deelgebied J en E Leiden, IDDS, A5904-03/KMI/nt1, 4 juli 2024 (ODH1652965);
- Soortgericht onderzoek vlermuizen. Langegracht 70 en 72 te Leiden, VanderHelm Milieubeheer B.V., ENLE20240759, 30 september 2025 (ODH1652959);
- Activiteitenplan Stadsbouwhuis, Langegracht 72 Leiden, IDDS, A6970-03/KMI/ap1, 12 januari 2026 (ODH1652967);
- Verzoek, 18 maart 2026 (ODH1707672)
- Plan van aanpak passende preventieve en herstelmaatregelen vlermuizen, IDDS, A6970-03 Langegracht 72 Leiden, 17 februari 2026 (ODH1707670).

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 4 februari 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.

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 bewoners en stadspartners.

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

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

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

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Langegracht 72 te Leiden. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- huidige stadsgebouw aan de Langegracht 72 slopen;
- loopbrug tussen het Stadsgebouwhuis en Tweelinghuis verwijderen;
- nieuwbouw (drie tot zes bouwlagen) voor 157 woningen, commerciële functies in de plint en een kinderdagverblijf, binnentuin en groene leefstraatjes realiseren;
- 62 autoparkeerplaatsen en 444 fietsparkeerplaatsen realiseren.



Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024-2025 heeft tevens nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

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

- drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

De exacte locaties van de verblijfplaatsen 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 deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan Stadsbouwhuis, Langegracht 72 Leiden, IDDS, A6970-03/KMI/ap1, 12 januari 2026 (ODH1652967) en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: Omgevingsprogramma Volkshuisvestigingsprogramma Leiden 2025-2030, rapport Asbestinventarisatie inclusief destructief onderzoek het voormalige Stadsbouwhuis aan de Langegracht 72 te Leiden en het rapport Nader bodemonderzoek Langegracht 72 te Leiden (deelgebied J). Samengevat gaat het om het volgende:

Het slopen van het huidige Stadsgebouw zorgt voor de mogelijkheid tot de realisatie van 157 woningen, commerciële functies in de plint en een kinderdagverblijf inclusief auto- en fietsparkeerplaatsen. De woningen zijn opgedeeld in blok A, B en C. Voor blok A worden er 102 woningen gerealiseerd, waarvan 54 sociale huurwoningen, 39 koopwoningen in het middensegment en 9 koopwoningen in het hoge segment. Voor blok B worden er 51 woningen gerealiseerd, waarvan 15 koopwoningen in het middensegment en 36 koopwoningen in het hoge segment. Voor blok C gaat het om 4 koopwoningen in het hoge segment. Uit het Omgevingsprogramma Volkshuisvestigingsprogramma Leiden 2025-2030, kan worden afgeleid dat sprake is van de ambitie om 8.800 woningen te realiseren. Vanaf 2022 wordt ingezet op 35% sociale woningbouw en 35% woningen in het middensegment, zodat minimaal 70% van de totale woningbouwopgave binnen de betaalbare categorieën valt. Het huidige plan zal hieraan bijdragen doordat 68% van de woningen valt onder de categorieën sociale huur en middensegment waarbij er in de woonvisie wordt gekozen om dit binnenstedelijk te realiseren om zo landschappelijke waarden aan de randen van de stad te kunnen behouden. Het project is opgenomen in een door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd regionaal/gemeentelijk woningbouwprogramma. Hieruit volgt dat de realisatie van het bouwplan/het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Bij de aanvraag is een asbestinventarisatierapport gevoegd. In verschillende delen van het pand waaronder in pakkingen van installaties, afdichtingen, plaatmaterialen en beglazingskit, is asbesthoudend materiaal aangetroffen, waaronder asbest van risicoklasse 1 (laag risico) en 2 (hoog risico). Vrijgekomen asbestdeeltjes



kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners². Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het slopen van de woningen en het verwijderen van de asbest is in het belang van de volksgezondheid.

In 1996 is het binnenterrein van het Stadsbouwhuis gesaneerd vanwege verontreiniging met PAK in de grond en verschillende stoffen in het grondwater. De sterk met PAK verontreinigde grond is toen verwijderd tot 2,5 meter diepte. Toch bleef op één plek nog een te hoge PAK-verontreiniging achter. In 2003 en 2010 hebben opnieuw saneringen plaatsgevonden. Uit aanvullend onderzoek in 2025 blijkt dat nog steeds sprake is van een sterke bodemverontreiniging over circa 750 m² (ongeveer 560 m³ grond). Daarnaast is er waarschijnlijk nog 150 m³ matig verontreinigde grond aanwezig. Ook in het grondwater rondom de locatie zijn nog sterk verhoogde PAK-waarden gemeten. Voor de geplande herontwikkeling is daarom opnieuw een bodemsanering nodig. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld en op 27 oktober 2025 is hiervoor een vergunning verleend door de Omgevingsdienst West-Holland. Voordat de sanering kan plaatsvinden, moet het gebouw eerst worden gesloopt. Het saneren van de bodem is in het belang van de volksgezondheid.

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

Het project heeft tot doel de huidige bebouwing te slopen voor de realisatie van nieuwbouwwoningen, commerciële functies en een kinderdagverblijf waardoor drie zomer- en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaat. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloopwerkzaamheden van een leegstaand gebouw met asbest en bodemverontreiniging. Sanering is enkel mogelijk wanneer het gebouw gesloopt is.

Inrichting en werkzaamheden

Door de bouwstijl en indeling is het gebouw niet geschikt om te transformeren tot woningen. In de huidige staat biedt het bovendien een onaantrekkelijke en ongezonde woonomgeving. Ook voor gebruik als bedrijfsruimte of winkelpand is het pand nu niet geschikt. Daarvoor zou eerst een ingrijpende opwaardering nodig zijn om het gebouw aantrekkelijk en geschikt te maken voor bewoners en ondernemers. In de praktijk blijkt dit echter niet haalbaar zonder zeer omvangrijke verbouwingen. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis 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. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de gewone dwergvleermuis te verminderen.

² <https://www.rivm.nl/asbest>
ODH1671836



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 en de provincie Zuid-Holland door de aanwezigheid van voldoende bebouwing en groen dat kan worden gebruikt als foerageergebied. Dit blijkt uit de waarnemingen die zijn geregistreerd in de Nationale Databank Flora en Fauna. Het gaat hierbij om meldingen van zowel overvliegende en foeragerende individuen als om vastgestelde zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen. Vleermuizen vormen echter een soortgroep die over het algemeen relatief weinig is onderzocht, mede vanwege hun nachtelijke leefwijze en onopvallende gedrag. Bovendien worden niet alle waarnemingen in de databank vastgelegd. Hierdoor is het aannemelijk dat er in werkelijkheid meer individuen in een gebied aanwezig zijn dan op basis van de NDFF-gegevens kan worden vastgesteld. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de omgeving van het plangebied voldoende geschikt leefgebied biedt om een populatie gewone dwergvleermuizen te ondersteunen. Als gevolg van de werkzaamheden gaan drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren.

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 'Activiteitenplan Stadsbouwhuis, Langegracht 72 Leiden van 12 januari 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 drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Voor 1 april 2026 worden zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type VMTH1(a) van Unitura gerealiseerd aan de gevels van het gebouw aan de Tweelingstraat 4-8 (zie appendix III). In de permanente situatie worden zestien geschakelde inbouwkasten van het type Vivara Pro IB VL 05 of het type Unitura VMPM2 ingebouwd in de gevels van de nieuwbouw (zie appendix IV). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de actieve periode worden de zomer- en paarverblijfplaatsen 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 middel van het plaatsen van exclusion flaps gecombineerd met het gebruik van schuimrubberen profielen/vulschuim.



Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, 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. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. 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. In de omgeving van het plangebied geldt een aantal omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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 op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

Conclusie

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



Appendix I Kaart locatie plangebied



Figuur 1 Locatie van het plangebied aan de Langegracht 72 te Leiden



Appendix II Locaties aangetroffen functies



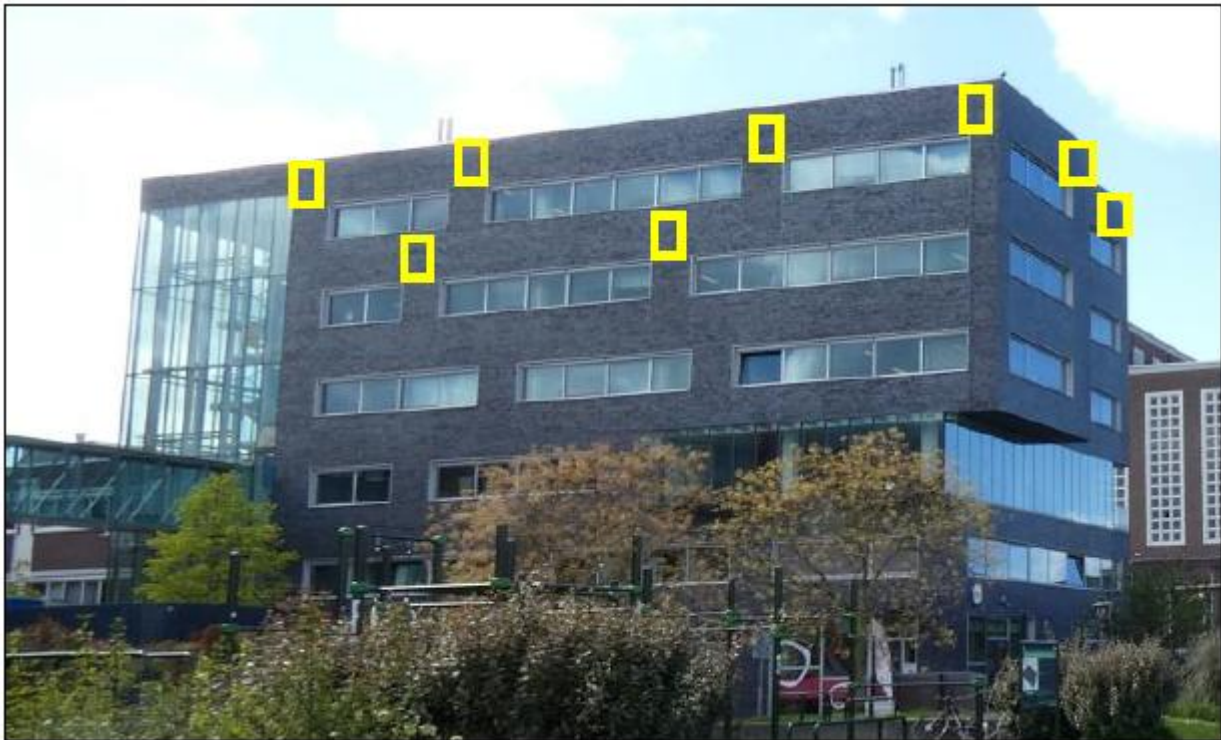
Figuur 2 Functionaliteit van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis



Appendix III Locaties tijdelijke voorzieningen



Figuur 3 Locaties van de tijdelijke voorzieningen ten opzichte van het plangebied aan de Langegracht 72 te Leiden



Figuur 4 Locaties van de tijdelijke voorzieningen op de oostgevel (acht kasten) en de noordgevel (2 kasten) aan het Tweelinghuis.



Figuur 5 Locaties van de tijdelijke voorzieningen op de westgevel (zes kasten) aan het Tweelinghuis.



Figuur 6 Locaties van de tijdelijke voorzieningen op de zuidgevel (twee kasten) aan het Tweelinghuis.



Appendix IV Locaties permanente voorzieningen



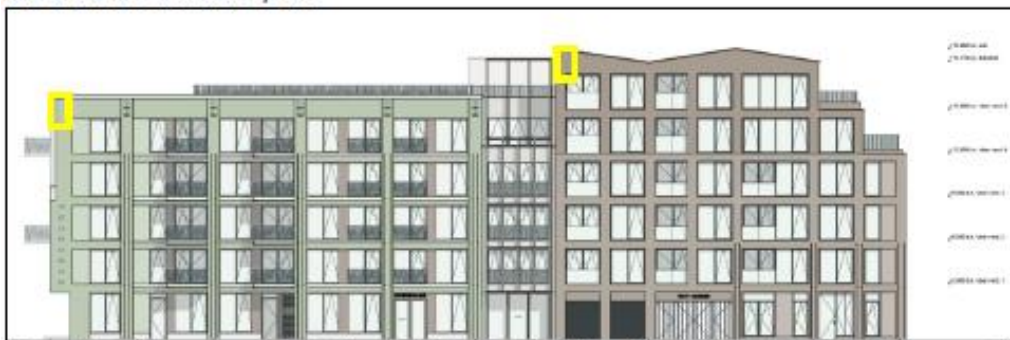
Figuur 7: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Huigpark. Deze kasten hebben een oriëntatie op oost.



Figuur 8: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Langegracht (zijde Tweelinghuis). Deze kasten hebben een oriëntatie op zuid.



Figuur 9: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Langegracht (zijde woonblok Langegracht 84). Deze kasten hebben een oriëntatie op zuid.



Figuur 10: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Tweelingstraat. Deze kasten hebben een oriëntatie op west.



Figuur 11: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Parkzijde aan de kant van het woonblok aan Langegracht 84. Deze kasten hebben een oriëntatie op noord.



Figuur 12: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Parkzijde aan de kant van het Tweelinghuis. Deze kasten hebben een oriëntatie op noord.



Figuur 13: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Tussenstraat Blok A. Deze kasten hebben een oriëntatie op oost.



Figuur 14: Locaties van de permanente vleermuiskasten (geel kader) aan Langegracht. Deze kasten hebben een oriëntatie op zuid.