



Zaaknummer : 01146540
Ons Kenmerk : ODH1549102
Datum : 07-05-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 22 augustus 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens gemeente Leiden. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk doden of vangen van de platte schijfhoorn (Anisus vorticulus);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de platte schijfhoorn (Anisus vorticulus);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder c, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van de platte schijfhoorn (Anisus vorticulus);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de platte schijfhoorn (Anisus vorticulus);
- artikel 11.47 eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor onder zich hebben of vervoeren van de platte schijfhoorn (Anisus vorticulus).

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden van het motorhuisgarage aan de Einsteinweg 4 te Leiden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2025 tot en met 1 juli 2031.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan gemeente Leiden;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking tot en met 1 juli 2031.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendices

- I. Exacte bemonstering locaties
- II. Compenserende maatregelen

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 platte schijfhoren' van 8 april 2025 en de gegevens 'Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning omgevingswet' van 17 december 2025
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en

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.



- 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.

Soortspecifieke voorschriften

9. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de platte schijfhoren en geschikte watervegetatie te worden verplaatst. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. alle voor de platte schijfhoren geschikte watervegetatie inclusief kluit dient vanuit het werkgebied te worden verplaatst;
 - b. het verplaatsen van deze watervegetatie dient uitgevoerd te worden in de periode juni tot en met september;
 - c. de watervegetatie dient verplaatst te worden naar watergangen binnen het onderzoeksgebied, waarin de platte schijfhoren niet is aangetroffen, welke aangesloten zijn op de oorspronkelijke watergangen of zijn aangesloten op hetzelfde slotenstelsel;
 - d. indien de watervegetatie niet direct overgezet kan worden, dienen de planten bij verwijdering direct in waterdichte bakken of zakken gezet worden, waarna deze binnen één dag verplaatst en geplant worden op de nieuwe locatie;
 - e. er mag geen slib worden overgezet naar deze watergangen.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheidstermijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.



Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

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



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 22 augustus 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens gemeente Leiden. De aanvraag betreft sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, gelegen aan Einsteinweg 4 te Leiden met DSO-nummer 20250822 00404 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 juli 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 juli 2030. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juli 2025 tot en met 1 juli 2031.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, DSO, kenmerk: 20250822 00404 000, 22 augustus 2025 (ODH1488635);
- Quicksan, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20231120v01, 14 december 2023 (ODH1488631);
- Nader onderzoek, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20240061NOv01, 1 november 2024 (ODH1488633);
- Activiteitenplan, Ecoresult B.V., kenmerk: ER20241433APv01_2, 8 april 2025 (ODH1488629);
- Masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus, Universiteit Leiden, september 2016 (ODH1621478);
- MORE 6, 7A en 7B VO presentatie, VenhoevenCS, 4 februari 2025 (ODH1552793);
- Omgevingsvisie Leiden 2040, gemeente Leiden, november 2021 (ODH1552797);
- Woonvisie Leiden 2020-2030, gemeente Leiden, 2 juli 2029 (ODH1664826).
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning omgevingswet, Ecoresult, NER20240106RAVv01, 21 oktober 2025 (ODH1552789);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning omgevingswet, Ecoresult, NER20240061RAVv02, 17 december 2025 (ODH1615726).

Daarnaast hebben wij ambtshalve de volgende gegevens betrokken bij onze beoordeling:

- Activiteitenplan, NLadviseurs, kenmerk: 488.01.25, 17 december 2025 (ODH1615745);

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

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

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

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 28 augustus 2025 met zes weken verlengd.

Volledigheid aanvraag

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

Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 9 oktober 2025 en 11 december 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 21 oktober 2026 en 17 december 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.



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 gemeente Leiden, Universiteit Leiden, Lingotto Development B.V., RED+, Stedenbouwkundig Supervisor en Hoogheemraadschap van Rijnland.

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 platte schijfhoren, dit is een van nature in Nederland in het wild levende diersoort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De platte schijfhoren is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern, 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 a, b, c en d van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk doden of vangen van de platte schijfhoren;
- het opzettelijk verstoren van de platte schijfhoren;
- het opzettelijk rapen of vernielen van eieren van de platte schijfhoren;
- het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de platte schijfhoren.

Op grond van artikel 11.47, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal is het verboden om de platte schijfhoren, anders dan voor verkoop, onder zich te hebben of te vervoeren.

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.



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

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

Gemeente Leiden is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Einsteinweg 4 te Leiden. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Het slopen van de huidige parkeergarage binnen het plangebied;
- Het bouwrijp maken van het plangebied;
- Het verwijderen van de drie wilgen aan de achterzijde van de huidige parkeergarage;
- Het dempen van de watergang aan de voorzijde van de huidige parkeergarage;
- Het bouwen van drie complexen, bestaande uit woningen, een gezondheidscentrum, een school, kantoorpanden en een garage;
- Het realiseren van complex 1 met 6 etages;
- Het realiseren van complex 2 met 22 etages;
- Het realiseren van complex 3 met 18 etages.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscan uitgevoerd. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de platte schijfhoren binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het STOWA soortenprotocol (2008). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de platte schijfhoren voldoende in kaart zijn gebracht.

De platte schijfhoren is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied is essentieel leefgebied en 22 individuen waargenomen. Hierbij is er op twee verschillende locaties bemonsterd. Deze exacte locaties zijn weergegeven in appendix I. Met de geplande werkzaamheden gaat 230 m² aan essentieel leefgebied van de platte schijfhoren verloren. Omdat niet met zekerheid kan worden uitgesloten dat bij het dempen van de watergang individuen van de platte schijfhoren worden gedood, heeft de omgevingsvergunning ook betrekking op het doden of vangen van deze soort. Dit ziet uitsluitend op het niet-opzettelijk doden van individuen als onvermijdelijk gevolg van het dempen van de watergang, evenals op het afvangen van individuen met als doel doding zoveel mogelijk te voorkomen. Elke andere vorm van doden of vangen valt buiten de reikwijdte van deze omgevingsvergunning en is niet toegestaan. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder a, b, c 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 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus, Universiteit Leiden, september 2016 (ODH1621478);
- MORE 6, 7A en 7B VO presentatie, VenhoevenCS, 4 februari 2025 (ODH1552793);
- Omgevingsvisie Leiden 2040, gemeente Leiden, november 2021 (ODH1552797);
- Woonvisie Leiden 2020-2030, gemeente Leiden, 2 juli 2029 (ODH1664826).

De huidige garage in het plangebied is sterk verouderd en wordt al lange tijd niet meer gebruikt. Daarom is het plan om deze te slopen en de vrijgekomen ruimte te benutten voor woningbouw. Leiden kampt met een tekort aan woningen en wil hier de komende jaren verbetering in brengen. In het Programma Stedelijke Ontwikkeling² is vastgelegd dat de stad vóór 2030 ongeveer 8.800 nieuwe woningen wil realiseren. Omdat de ruimte binnen de stad beperkt is, is het Entreegebied vlak bij het Leiden Bio Science Park (hierna: LBSP) aangewezen als een geschikte locatie voor nieuwe woningbouw. De oude parkeergarage wordt gesloopt en vervangen door 182 nieuwe woningen. Het gaat om 170 appartementen, 8 maisonnettes en 104 sociale huurwoningen. Alle woningen worden gasloos gebouwd en krijgen energielabel A+++.

Dit sluit aan bij *‘de opgave om in totaal 6.680 woningen in de periode van 2019 tot 2030, vooral in stedelijk woonmilieu, en waarvan 30% sociaal, met het doel om het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen’* (Gemeente Leiden, 2019).

In de directe omgeving is de beschikbare ruimte zeer beperkt door omliggende bebouwing, infrastructuur, bestaande groenstructuren en andere inrichtingsplannen. Het dempen van de watergang is daarom noodzakelijk om de beoogde woningen te kunnen realiseren binnen de beperkte ruimte.

De ontwikkeling maakt daarnaast onderdeel uit van regionale en lokale beleidskaders die inzet op transformatie van het LBSP. Het gebied wordt stapsgewijs omgevormd tot een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Beleidsdocumenten zoals het Masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus, het bestemmingsplan LBSP–Gorlaeus en de Regionale Woonagenda onderbouwen dat het plangebied een strategische locatie is voor nieuwe woningen voor doelgroepen zoals starters, internationale studenten en kenniswerkers. De toevoeging van woningen draagt bij aan de versterking van het kenniscluster, de regionale woningbehoefte en de gewenste functiemenging in het gebied.

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

Geen andere bevredigende oplossing

Voor de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden dient de nabijgelegen watergang gedempt te worden. Hierbij gaat essentieel leefgebied van de platte schijfhoren met daarbij 22 vaste rust- en verblijfplaatsen verloren. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloopwerkzaamheden. Daarnaast is het project locatiespecifiek, aangezien voor de nieuwbouwwerkzaamheden de aanwezige watergang gedempt moet worden om de locatie geschikt te maken voor bebouwing.

² Gemeente Leiden. (2025). *Programma Stedelijke Ontwikkeling – Beleidsbegroting 2025*. Leiden: Gemeente Leiden. Verkregen van <https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmabegroting/programmabegroting/stedelijke-ontwikkeling> ODH1549102



De gemeente Leiden heeft het entreegebied van het Leiden Bio Science Park (LBSP) aangewezen voor de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen. Het entreegebied wordt gelijktijdig herontwikkeld via meerdere projecten, waarbij zowel de bestaande functies als de toekomstige inrichting vastliggen. De locatie van de huidige motorhuisgarage is aangewezen als één van de herontwikkelingslocaties. Andere locaties binnen het entreegebied zijn niet beschikbaar of niet geschikt, onder meer vanwege ruimtegebrek. Daarnaast is het, in verband met vereiste veiligheidsmaatregelen tijdens de sloop, niet mogelijk de aanwezige watergang ongemoeid te laten of te mijden.

Inrichting en werkzaamheden

Voor veel van de kavels binnen LBSP zijn locatiespecifieke plannen opgesteld die op elkaar zijn afgestemd, zoals vastgelegd in het Masterplan LBSP. Het huidige plan is onderdeel van het Masterplan LBSP. Een alternatieve locatie voor de bouw van het woon- en werkcomplex is daardoor niet beschikbaar. Gepaard met het feit dat binnen LBSP de platte schijfhoren in veel watergangen is aangetroffen, en de soort zeer gevoelig is voor veranderingen en verstoringen in het leefgebied, is de beschikbare ruimte voor compenserende maatregelen ook zeer beperkt. De inrichting is daarom, in samenspraak met de initiatiefnemer en de ecooloog van het naastgelegen project (kenmerk ODH1580704), afgestemd op het project MORE5, waarvoor gelijktijdig een vergunning is aangevraagd. In dit plangebied wordt er in totaal 450m² leefgebied gecreëerd dat grenst aan het oorspronkelijke watersysteem. Dit compenserend leefgebied voorziet in een één op één compensatie voor de te dempen watergang van 230 m², de één op één compensatie voor de te dempen naastgelegen watergang en 85m² overcompensatie. Vanwege de grote schaal van transformatie binnen het LBSP, en de hoge verspreidingsgraad van de platte schijfhoren in het direct aangrenzende gebied zijn alternatieve locaties om de platte schijfhoren te verplaatsen of elders compenserend leefgebied te realiseren zeer beperkt. De gekozen werkwijze biedt de meest optimale vorm van compensatie, doordat de te dempen watergang één-op-één wordt gecompenseerd op een locatie die zoveel mogelijk aansluit op de oorspronkelijke watergang en hetzelfde watersysteem. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de platte schijfhoren 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 van de platte schijfhoren, die loopt van november tot en met mei. 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 platte schijfhoren 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 platte schijfhoren komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied, Bio Science Park Leiden, en op grotere schaal binnen Leiden. De platte schijfhoren is een zeldzame soort die op de landelijke Rode Lijst staat als kwetsbaar. De trend is afnemend en zowel de landelijke als provinciale staat van instandhouding worden volgens een recent onderzoek van Ravon³ beoordeeld als zeer ongunstig, zowel voor populatie, leefgebied als toekomstperspectief. Hoewel recente gegevens ontbreken, wordt aangenomen dat de soort zich in natuurgebieden

³ Timmerman, F., R.P.J.H. Struijk, J. Kranenbarg, A. Gmelig Meyling, R.H.A. van Grunsven & H.H. de Vries. 2025. De provinciale status van 10 soorten in de provincie Zuid-Holland. Rapportnummer 2024.247. RAVON, Nijmegen
ODH1549102



enigszins handhaaft. De platte schijfhoren komt voornamelijk voor in agrarische laagveengebieden en Natura 2000-gebieden zoals Oostelijke Vechtplassen en Nieuwkoopse Plassen.

Lokaal is de soort aanwezig in Leiden, onder andere op het universiteitsterrein en in het buitengebied ten westen en zuiden van de stad, evenals aan de rand grenzend aan Wassenaar. Het leefgebied bestaat uit watergangen met waterplanten zoals krabbenscheer, kikkerbeet en fonteinkruiden, die belangrijk zijn voor voortplanting en bescherming tegen predatie. De geplande werkzaamheden, zoals het dempen van een watergang, leiden tot verlies van leefgebied en verstoring van individuen, voortplantingsplaatsen en eitjes. Ook kan tijdelijke vertroebeling en verandering van de waterchemie negatieve effecten hebben op de populatie. Vanwege de hoge mate van gevoeligheid voor deze effecten, is het daarom niet gewenst watervegetatie te verplaatsen naar watergangen waar de soort al is aangetroffen. In de nieuwe situatie wordt meer geschikt leefgebied gecreëerd door verbreding van de sloot en aanleg van natuurlijke oevers, mits voldoende watervegetatie terugkeert.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de platte schijfhoren tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan' van 22 augustus 2025 en de gegevens van 21 oktober 2025 en 17 december 2025.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te compenseren achten wij voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de platte schijfhoren 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.

Platte schijfhoren

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

Als gevolg van de werkzaamheden gaat binnen het plangebied en het naastgelegen plangebied van MORE5 in totaal 365m² verloren waarvoor in totaal 450m² aan compenserend leefgebied wordt gerealiseerd. Deze plangebieden zijn direct met elkaar verbonden. Vanwege de beperkte ruimte in het omliggende gebied zijn de plannen door beide ecologen nauw op elkaar afgestemd om cumulatieve effecten te voorkomen. Voor beide ontwikkelingen is één gezamenlijk compensatie- en mitigatieplan opgesteld. Dit plan wordt hieronder toegelicht. Een tekening van het compenserend leefgebied is weergegeven in appendix II.

In Q1 van 2026 wordt 115 m² van de watergang binnen het plangebied van MORE5 gedempt, hiervoor wordt gelijktijdig weer 100 m² gerealiseerd. Ten zuiden van het plangebied wordt de watergang 160 m² vergroot. In totaal wordt er in Q1 115 m² gedempt en 260 m² compenserend leefgebied gerealiseerd.

In Q3/4 van 2026 wordt een extra 160m² compenserend leefgebied vergroot. In totaal is er 450m² compenserend leefgebied aangelegd. Dit houdt in dat er een overcompensatie van 85m² is gerealiseerd.

In 2027 wordt de watergang van 250 m² gedempt. Hiervoor dient de voor de platte schijfhoren geschikte vegetatie overgezet te worden naar de nieuwe waterpartij. Dit dient uitsluitend plaats te vinden in de periode juni tot en met september. Dit is de periode waarin de watervegetatie de grootste kans heeft om zich succesvol te vestigen.



Maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden wordt de watervegetatie in de betreffende watergang door een gespecialiseerde ecooloog zorgvuldig uitgegraven en met kruit overgeplaatst naar de nieuw aangelegde waterpartij. Hierbij wordt alle geschikte watervegetatie, inclusief draadalgen, overgeplaatst. De meest kansrijke vegetatie voor herstel en vestiging – bestaande uit onder meer grof hoornblad, kikkerbeet, krabbenscheer, waterpest en draadalgen – wordt geselecteerd en direct in waterdichte bakken of zakken gezet, waarna deze binnen één dag wordt geplant op de nieuwe locatie.

Voor het beheer geldt dat beschaduwing en verlanding zoveel mogelijk dient te worden voorkomen en onderhoud alleen wordt uitgevoerd wanneer dit ecologisch noodzakelijk is. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd en waar mogelijk met een maaikorf, zodat fauna kan uitwijken en terugspoelen naar geschikt habitat. Deze werkwijze sluit aan bij de Gedragscode Soortenbescherming van de Unie van Waterschappen. De inrichting van de watergang met damwand is weergegeven in appendix II, waarbij passende vegetatie voor de platte schijfhoren wordt aangeplant.

Het compenserende leefgebied zal zich door natuurlijke successie ontwikkelen en vervolgens door de platte schijfhoren opnieuw gekoloniseerd worden. Door de planning van de werkzaamheden wordt dit gebied zo min mogelijk verstoord, waardoor de successie vrijwel zonder onderbreking kan plaatsvinden.

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. Voor het naastgelegen plangebied MORE5 loopt gelijktijdig met deze vergunningsaanvraag een aanvraag voor het dempen van een watergang van 115 m² waarin de platte schijfhoren voorkomt. De watergangen zijn verbonden met elkaar. In totaal wordt er 85 m² overgecompenseerd. De watergangen worden, door afstemming tussen beide projecten, niet gelijktijdig maar afzonderlijk gedempt. Hierdoor is sprake van een gefaseerde demping met bijbehorende compensatie waardoor impact op de soort gelijkmatig wordt verdeeld.

Daarnaast is per 8 mei 2025 een vergunning verleend, met kenmerk ODH1292460, aan Vattenfall Warmte N.V. voor werkzaamheden aan de Plesmanlaan in Leiden. Hier wordt een deel van een sloot, behorend tot hetzelfde watersysteem, gedempt. De demping betreft 1,25 m vanaf de oever, waardoor de sloot minimaal 5 m breed blijft en de verbinding met het watersysteem behouden blijft. Compensatie vindt 1-op-1 plaats op circa 700 m afstand van blok 5. De te dempen watergang en compenserend leefgebied overlappen niet met de planvorming van het huidige project waardoor negatieve cumulatie tussen de projecten uitgesloten is.

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 platte schijfhoren. In verband met de behandeltermijn van de aanvraag verlenen wij de omgevingsvergunning tot en met 1 juli 2031.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de platte schijfhoren op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.



Conclusie

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



Appendices

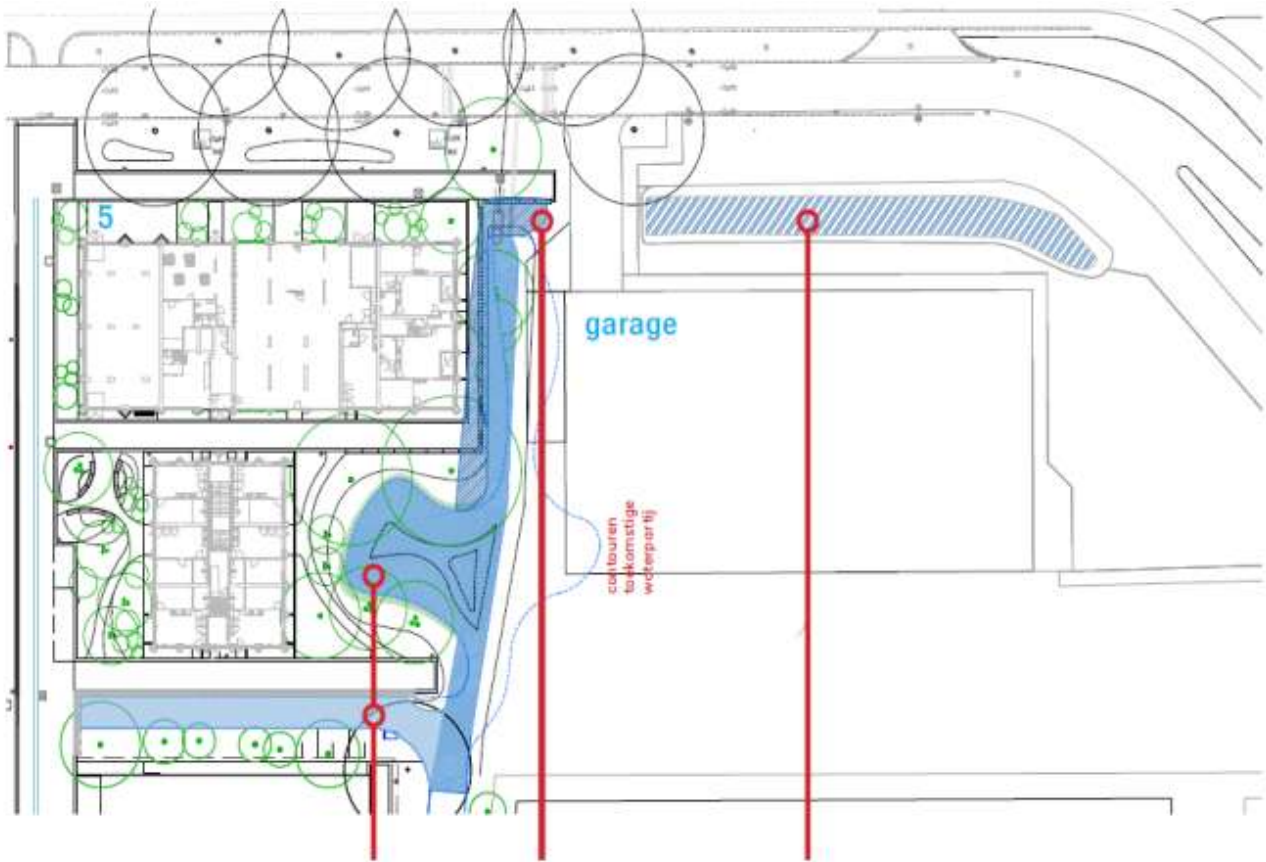
Appendix I Exacte bemonstering locaties



Figuur 5: De onderzochte monsterpunten tijdens het nader onderzoek naar platte schijfhoren. Kaartbron:



Appendix II Compenserende maatregelen



		dempen thv blok 5 115m ²	dempen thv garage - Q1 2027 250m ²	cumulatief dempen 365m ²
Q1 2026	vergroten		vergraven	cumulatief ontgraven
		190m ²	100m ²	450m ²
Q3/4 2026		160m ²		
				balans
				+/+ 85m ²

